N° 968
du 15 mai 2013

Actualités habitat

À LA UNE
Le dispositif de mutualisation des fonds propes

LOCATIF
Réforme des attributions : l'avis de l'USH

DROIT ET FISCALITÉ
Le point sur le nouveau moyen de paiement européen SEPA

LE DOSSIER
L'Europe investit dans le logement social

Bimensuel d'information édité par L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

PREMIÈRE SEMAINE NATIONALE DES HLM

Du 8 au 16 juin 2013

HABITER MIEUX, BIEN VIVRE ENSEMBLE

Visites guidées, portes ouvertes, expositions, concours... plus de 250 organismes Hlm en France vous invitent à découvrir leurs initiatives et réalisations. L'occasion d'échanger sur les défis du logement social pour « habiter mieux » et « bien vivre ensemble ».

Rejoignez-nous !
www.semainehlm.fr

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Les attributions ont une dimension humaine importante

L'attribution d'un logement est un temps important pour les organismes. Il s'agit de répondre aux besoins d'une famille, de s'engager sur le long terme, pour et avec elle. Son processus mérite d'être mieux connu, mieux partagé. Depuis plusieurs mois, l'Union sociale pour l'habitat et les organismes Hlm participent à la concertation sur les attributions initiée par la ministre de l'Egalité des territoires et du Logement.

Nos organismes ont déjà beaucoup fait pour améliorer l'accueil des demandeurs et l'enregistrement de la demande. Demain, il nous faudra prendre en compte la nouvelle organisation territoriale des compétences qui renforcera la place des intercommunalités dans l'harmonisation des critères d'attributions et rendra obligatoire le volet attribution dans tous les programmes locaux de l'habitat. Ainsi, nous pouvons enfin espérer une meilleure articulation entre le développement de l'offre locative et la stratégie d'attribution.

Le développement de la dématérialisation de la demande et de critères partagés permettra sans aucun doute un gain en termes d'efficacité. Pour autant, nous l'avons dit, et au nom de notre Mouvement, je le défendrai : notre métier porte en lui une dimension humaine importante. Parfois, pour une famille fragile, l'appréciation de sa situation nécessite du temps et un dialogue entre les partenaires de l'attribution, avec les collectivités locales. Aucune méthode totalement « automatisée » ne pourra remplacer ce processus. Pire, la « déshumanisation » de l'attribution nous éloignerait de l'objectif de mixité sociale qui est une absolue nécessité pour que le logement social reste ce qu'il est, une opportunité pour des millions de familles, la possibilité de se loger dans d'excellentes conditions, à un coût maitrisé.

Nos organismes ont des savoir-faire, des compétences pour gérer la demande, ils les ont présentés dans la concertation sur les attributions, le Mouvement Hlm en est le garant.

Jean-Louis Dumont, président de l'USH.

SOMMAIRE

Réforme des attributions : l'avis de l'USH, p. 4

© Promologis

La proposition de mutualisation de l'USH, p. 6

L'Europe investit dans le logement social, p. 16 à 22

Prix Haussmann pour le livre de P. Kamoun, p. 11

© S. Dupic

Logements étudiants par procédés industriels, p. 23

ÉDITORIAL

1 Edito de Jean-Louis Dumont, président de l'USH : les attributions ont une dimension humaine importante.

À LA UNE

3 Au Conseil des ministres : deux projets de loi. • Le chiffre de la quinzaine. • En bref.

4 Réforme des attributions : l'avis de l'USH.

6 Mutualisation et circulation des fonds propres : un dispositif simple, efficace et lisible.

NOUVELLES RÉALISATIONS

7 Nouveaux programmes de Toit Familial et Entreprises-Habitat Immobilier, Promologis, Vallogis, Paris Habitat.

INFOS

8 Conjoncture au 3 mai 2013. • Concours d'architecture international 2013 : « l'habitat qui évolue avec vous ».

9 Rapport : montée de l'intolérance et du racisme. • Crédit immobilier de France : malgré les difficultés, les résultats sont positifs.

ÉCHOS

10 Nomination. • Réseau Batigère. • Opievoy. • Distinction. • Logidôme. • Domaxia.

11 Aquitanis. • Reims Habitat. • Prix Haussmann.

12 En bref. • Groupe Podeliha. • Dynacité.

LE DOSSIER

14 L'Europe investit dans le logement social.

15 Plan européen de relance économique : objectifs atteints pour le logement social français.

16 Interview de Karima Delli, eurodéputée EELV.

17 Conférence USH-FNAR : fonds structurels 2014-2020.

19 Interview de Laurent Ghekière, chef de mission Affaires européennes, USH.

20 Zoom sur... performance énergétique et énergies renouvelables ; inclusion sociale par le logement adapté ; développement urbain et rénovation urbaine.

JEUNES

23 Ophis : un foyer de jeunes travailleurs. • Osica : lancement de 100 logements étudiants à Créteil. • LogiStart : deux résidences pour accueillir 200 étudiants à Genevilliers.

DROIT ET FISCALITÉ

24 TVA : vérifiez le régime fiscal des acquisitions de terrains.

26 Paiement et révision loyer : le point sur... le prélèvement SEPA.

28 Question/réponse. • Fax juridique.

Actualités habitat, bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00 ; télécopie : 01 40 75 68 21 ; Internet : www.union-habitat.org. **Directeur de publication :** Frédéric Paul. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrice en chef adjointe :** Frédérique Xélot. **Rédactrice :** Pascale Baret. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **Collaboration :** Nicole Rudloff. **Publicité, administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage, directeur des activités promotionnelles. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps SARL (Paris 18e). **Impression :** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. **Commission paritaire** n° 0513 G 83187. **Dépôt légal :** 2e trimestre 2013. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08. Tél : 01 40 75 52 63 ou 52 67. **Abonnements et tarifs 2013 :** 22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières ». Organismes adhérents : 240 € TTC ; autres abonnés France : 420 € TTC ; étranger : 450 € ; le numéro : 25 € TTC. **Publicité :** pages 9 et 13.

Actualités habitat a été imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement, certifié PEFC™ FCBA/10-31-1144 par l'imprimerie DEJALINK, certifiée Iso 14001 : 2004 et Imprim vert.

Au Conseil des ministres

Projet de loi pour accélérer les projets de construction

Suite aux annonces faites par le Président de la République, le 21 mars dernier, Cécile Duflot, ministre de l'Egalité des territoires et du Logement, a présenté le 2 mai, le projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer par ordonnances pour lever les freins et accélérer les projets de construction, tout en luttant contre l'étalement urbain.

Ces ordonnances, qui seront prises dans les prochains mois, permettront de :

- mettre en place une procédure intégrée pour le logement, qui rassemble l'ensemble des procédures d'autorisation nécessaires pour un projet, afin d'aboutir plus rapidement à la délivrance des permis de construire, dans le respect de la protection de l'environnement ;
- accroître la densification des villes en favorisant la transformation de bureaux en logements, en limitant les obligations en matière de places de stationnement, en autorisant un alignement sur la hauteur d'un bâtiment contigu ou la surélévation d'immeubles pour la création de logements ;
- réduire le délai de traitement des recours contentieux et lutter contre les recours abusifs ;
- encourager le développement de logements intermédiaires à prix maîtrisé, entre logement social et parc privé, par la création d'un statut spécifique et d'un bail de longue durée dédié ;
- créer un portail national de l'urbanisme pour améliorer l'accès aux documents d'urbanisme ;
- augmenter le taux maximal de garantie d'emprunt que les collectivités territoriales peuvent consentir pour faciliter le financement de projets d'aménagement ;
- supprimer progressivement la possibilité de garantie intrinsèque pour les opérations de vente de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA) afin de protéger les accédants en cas de défaillance du promoteur en cours de chantier ;
- faciliter la gestion de la trésorerie des entreprises du bâtiment.

Ce projet de loi, comportant quatre articles, est inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale du 21 mai 2013.

En plus de ces dispositions d'urgence, d'autres mesures, qui nécessitent une concertation plus longue, seront présentées dans le projet de loi relatif à l'urbanisme et au logement qui sera délibéré en conseil des ministres à l'été 2013.

Accroître la densification des villes fait partie du projet pour accélérer les projets de construction.
© H. Pinhas pour Paris Habitat

Projet de loi consommation

Un projet de loi relatif à la consommation, en faveur de nouveaux outils de régulation économique pour rééquilibrer les pouvoirs entre consommateurs et professionnels a été présenté au Conseil des ministres. L'action de groupe offrira une voie de recours collectif efficace pour traiter les litiges de consommation de masse, et assurer la réparation des préjudices économiques qui découlent de la violation des règles de concurrence. Le projet de loi prévoit également de nouvelles mesures pour lutter contre le surendettement des ménages. Le crédit renouvelable sera mieux encadré. Le Gouvernement va par ailleurs adresser une demande d'avis au Conseil d'Etat pour préparer un amendement instaurant un registre national des crédits qui responsabilisera le prêteur au moment d'octroyer un nouveau crédit en donnant accès à une vision exhaustive des emprunts déjà contractés par le consommateur.

Le texte rendra possible la résiliation infra-annuelle des assurances multirisques habitation et responsabilité civile automobile dès le terme de la première année d'engagement. Ce projet améliore aussi l'information des consommateurs sur les garanties légales et sur l'existence et la disponibilité de pièces détachées nécessaires à la réparation d'un produit. Le projet de loi met également en place de nouvelles règles pour équilibrer les relations économiques et commerciales entre les entreprises. Il renforce l'effectivité de la législation sur les délais de paiement, afin d'assurer que les entreprises de taille intermédiaire et les petites et moyennes entreprises dont la trésorerie est fragilisée en période de crise puissent enfin voir leurs donneurs d'ordre les payer dans les délais légaux. Il prévoit également de nouvelles règles de transparence dans les relations commerciales entre la grande distribution et ses fournisseurs. Le texte dote enfin les services de l'Etat de compétences accrues pour sanctionner plus rapidement les infractions aux règles du Code de la consommation. Il renouvelle le cadre de régulation du commerce électronique et de la vente à distance. ■

LE CHIFFRE DE LA QUINZAINE

37 %

des ménages jugent nécessaire d'entreprendre des travaux

destinés à diminuer la consommation de leur habitat, un tiers considère que leur logement est insuffisamment isolé et 44 % déclarent ajuster systématiquement le niveau de température de leur logement pour réduire leur consommation (contre 38 % en 2009), selon l'enquête *Opinions et pratiques environnementales des Français en 2012*, réalisée par l'Insee pour le Commissariat général du développement durable. Pour autant, la volonté d'investir dans les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique perd six points par rapport à 2008.
Dans le même temps, un quart de la population reste peu disposé à modifier son niveau de confort intérieur pour faire des économies d'énergie. (Source *Chiffres & statistiques* n° 413, avril 2013).

En bref

La popularité du Livret A ne faillit pas. Malgré la baisse du Livret A en février dernier, le produit d'épargne connaît toujours un grand succès auprès des épargnants, comme en témoignent les résultats de la collecte de mars, publiés par la Caisse des dépôts, qui a atteint 1,83 Md€. Avec le Livret de développement durable, la collecte atteint + 2,79 Mds€. Sur les trois premiers moins de l'année, elle s'élève en cumulé à + 16,05 Md€. ■

Réforme des attributions

L'avis de l'USH

Les propositions issues de la concertation sur les attributions qui conduisent à une refonte des textes instituant une gouvernance territoriale sont proches de celles de l'USH. Cependant, celle-ci craint une conception résiduelle du parc social et la réduction du rôle des bailleurs dans le processus de décision.

La concertation sur les attributions va entraîner une refonte des textes qui prévoient une gouvernance territoriale des attributions sous l'égide des EPCI qui se verraient dotés d'une compétence habitat obligatoire, comportant un volet attribution, intégré au PLH. Cette politique locale d'attribution, élaborée sur proposition d'une conférence intercommunale réunissant l'ensemble des acteurs de la gestion de la demande et des attributions, comporterait plusieurs volets : l'observation de la demande et des besoins, la qualification de l'offre, la mise en place d'un service d'information, d'enregistrement et d'accueil des demandeurs, la définition des critères de priorité qui s'appliquent sur le territoire et de la cotation de la demande, l'organisation de la mise en regard de l'offre et de la demande, la politique de mutations, l'harmonisation des règles de décision des CAL, l'organisation de l'offre d'accompagnement social.

Cette architecture générale est proche, dans ses principes, des propositions formulées par l'USH pour améliorer la transparence et la gestion des attributions. L'USH s'en félicite. Cependant, les dispositions concrètes issues de la concertation n'écartent pas le risque d'une conception résiduelle du parc social. Elles portent également le risque de réduire le rôle des bailleurs sociaux dans le processus de décision. Ces sujets constituent des points de vigilance.

Les principales avancées que soutient l'USH

- Le lien entre la politique locale d'attribution et le PLH permet d'articuler action sur le parc privé, développement de l'offre locative sociale et politique d'attribution.
- La coordination entre les acteurs de l'attribution (bailleurs sociaux, réservataires, collectivités territoriales, Etat, associations...) au sein de la conférence intercommunale du logement qui est indispensable pour organiser la réponse à la demande dans sa diversité, dans le respect des équilibres de territoire et en limitant les logiques de filière. Cette coordination sera confortée au plan opérationnel par la mise en place, sous l'égide de la gouvernance locale, d'un système de partage de la connaissance et de la gestion de la demande.
- L'organisation par l'organe de gouvernance d'un service partagé d'information, d'enregistrement et d'accueil des demandeurs devrait simplifier et aider leurs démarches, grâce à l'harmonisation de l'information délivrée sur le territoire, à la dématérialisation de l'enregistrement de la demande et des pièces justificatives et à l'organisation de l'accueil physique. L'USH soutient également la proposition qui prévoit que le service fournit au demandeur les éléments sur l'ensemble de l'offre de logement social et les taux de rotation observés, lui permettant de préciser ses choix. Enfin, il paraît important que ce service s'appuie, comme cela est prévu, sur les différents acteurs de la gestion de la demande et des attributions pour sa mise en œuvre.
- La nécessité d'organiser de manière partenariale la prise en charge des ménages en difficulté est bien prise en compte : l'USH est favorable à la création d'une commission qui pourra examiner les cas bloqués, les demandes en délai dépassé ou les demandes urgentes, au renforcement de l'accompagnement social et au développement d'une offre adaptée (résidences sociales, PLA-I adaptés).
- Différentes actions sont prévues pour mieux répartir la prise en charge des ménages en difficulté entre les réservataires et les accueillir dans tous les segments du patrimoine : la qualification de l'offre et la définition des marges de manœuvre pour l'accueil des ménages les plus démunis, l'expérimentation de la remise en ordre des loyers pour organiser cet accueil sur l'ensemble du parc, l'harmonisation des pratiques des CAL en matière d'analyse de la solvabilité des ménages.
- L'accent mis sur la mobilité au sein du parc améliore la satisfaction des locataires et contribue à la mixité sociale.
- La prise en compte de problématiques particulières, telles celles relatives aux attributions de logement à des jeunes en mobilité, ou à la production d'opérations pour les personnes vieillissantes et handicapées, ou encore les réponses rapides aux besoins de mobilité professionnelle.
- L'USH est également favorable à l'objectivation du traitement de la demande, au travers de méthodes de cotation qui viennent en appui du processus de choix des demandeurs en amont de la CAL, notamment dans les marchés tendus. Ces méthodes doivent être transparentes quelle que soit la filière d'accès au logement. Cependant, ces méthodes doivent rester une aide à la décision et en aucun cas aboutir à des attributions automatiques qui priveraient la CAL de son rôle d'appréciation des situations.

Les points de vigilance

- **L'adaptation à la diversité des contextes locaux**

La réforme est organisée autour d'un principe général qui est de confier la gouvernance des politiques locales d'attribution aux EPCI, en lien avec les par-

tenaires concernés ; cette territorialisation doit permettre aux acteurs locaux de prendre en compte, dans les priorités d'attribution, la demande qui s'exprime localement et d'adapter les processus de gestion de demande et des attributions aux contextes partenariaux et au fonctionnement des marchés locaux. Ce principe risque d'être battu en brèche par la perspective d'un encadrement règlementaire très détaillé et normatif qui conduirait s'il était retenu à un modèle unique de gouvernance, quel que soit la taille de l'EPCI, la maturité des partenariats sur les territoires, la situation du marché, etc.
Le dispositif devra être mis en cohérence avec les évolutions portées par les nouvelles lois de décentralisation, en particulier l'émergence des métropoles.

Le parc social doit conserver sa vocation généraliste et répondre à la diversité de la demande qui s'exprime localement ; Silène (OPH de Saint-Nazaire). © DR

La vocation du parc Hlm

Tout en portant une attention indispensable aux ménages prioritaires dans les attributions, le parc social doit conserver sa vocation généraliste et répondre à la diversité de la demande qui s'exprime localement : personnes qui contribuent aux services dans la ville, publics des entreprises qui assurent l'activité économique des territoires. Le lien emploi-logement ne doit pas passer au second plan. C'est pourquoi l'USH est défavorable à une méthode de cotation qui irait dans le sens d'une hiérarchisation de la demande au regard des seuls critères de ménages prioritaires. Ils doivent prendre en compte également les autres publics. Les attributions en faveur des publics prioritaires doivent faire l'objet d'objectifs quantifiés et territorialisés, définis de manière partenariale, sous l'égide de la gouvernance territoriale, dans le cadre d'accords intercommunaux d'attribution. La méthode de cotation doit prendre en compte cette diversité de la demande locale.

L'objectif de mixité sociale doit être affirmé

Dans les propositions, cet objectif est pris en compte sous l'angle positif qui consiste à faciliter l'accès des ménages prioritaires à l'ensemble du parc. Cependant, la mixité doit s'appréhender dans toutes les dimensions, notamment celle du « vivre ensemble » et des équilibres sociaux à préserver pour le faciliter. Elle doit également permettre de diversifier l'occupation de certains ensembles immobiliers ou quartiers qui concentrent des difficultés objectivables.
Les propositions de l'USH sur ce point sont les suivantes :
– aller vers un classement de l'offre permettant de définir des orientations d'attribution par quartier voire par résidence, prenant en compte les différentes catégories de demandeurs dont les publics prioritaires ;
– territorialiser les objectifs de l'accord intercommunal d'attribution ;
– mener des actions positives dans les ensembles Hlm où existent des capacités d'accueil pour faciliter l'accès des ménages prioritaires, d'une part ; dans les quartiers et résidences en difficulté pour accueillir des profils de ménages permettant de rétablir un équilibre social et pour traiter les dysfonctionnements générés par des concentrations de difficultés sociales (articulation entre les dispositifs et projets liés à la politique de la ville et les politiques intercommunales d'attribution), d'autre part.

La valeur ajoutée des organismes d'Hlm dans le processus d'attribution doit être reconnue et le rôle décisionnel des CAL affirmé

Les organismes ont pour responsabilité d'assurer le bon fonctionnement des ensembles immobiliers qu'ils gèrent. Ils assument avec les collectivités, et notamment les communes, la prise en charge de leurs locataires en difficulté et l'insertion des locataires dans leur environnement. Ils doivent assurer l'équilibre économique de leur gestion. Ces considérants légitiment leur intervention dans le processus de décision d'attribution. C'est pourquoi, l'USH est défavorable à toute mise en regard offre-demande qui deviendrait automatique. L'analyse qualitative de la situation et du projet du demandeur en fonction du logement à attribuer est indispensable à la réussite de l'attribution. Les organismes disposent des savoir-faire et des compétences pour gérer la demande et les attributions.
L'USH est également défavorable à la généralisation de commissions intercommunales de mise en regard offre-demande dont le fonctionnement n'est de surcroît pas compatible avec des délais contraints de relocation. Un contrôle a posteriori permet de vérifier le respect par le réservataire ou le bailleur social de l'ordonnancement de la demande et le motif des écarts. Les bailleurs sociaux doivent pouvoir, comme les réservataires, disposer de marges de manœuvre, sous l'autorité de la gouvernance, en matière de cotation de la demande pour le parc dont ils disposent.
Le rôle de la CAL comme instance finale de décision doit être affirmé. Son rôle décisionnaire doit être général, y compris pour les PLS. Elle doit être informée des attributions en faveur des jeunes en mobilité. La CAL doit en effet assurer la cohérence des attributions à l'échelle du patrimoine de chaque bailleur.
Enfin, L'USH réitère sa demande afin que les logements adaptés puissent être, à la relocation, attribués en priorité aux personnes âgées et handicapées. ■

Mutualisation et circulation des fonds propres
Un dispositif simple, efficace et lisible

Adopté lors du Congrès Hlm de Rennes en septembre 2012, en contrepartie de la demande de suppression du prélèvement sur le potentiel financier, le dispositif de mutualisation partielle des fonds propres des organismes Hlm a été adopté à l'unanimité par le Comité exécutif de l'USH le 24 avril. Retour sur cette proposition, transmise au Premier ministre.

Dans le cadre des orientations fixées par le Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat, le groupe de travail « mutualisation » présidé par Michel Ceyrac, président de la Fédération des ESH, s'est attaché à définir un dispositif de « mutualisation », de « circulation » des fonds propres entre les organismes Hlm, qui puisse être inscrit au sein du Pacte négocié entre l'Etat et le Mouvement Hlm. Ce dernier devrait être signé courant mai, pour répondre à l'ambition gouvernementale en termes de production et de réhabilitation de logements sociaux, doter les organismes Hlm d'un cadre fiscal pérenne permettant de répondre aux besoins en logements, de soutenir l'activité et l'emploi avec la TVA à taux réduit, mobiliser le foncier, prendre en compte l'innovation sociale et assurer un dispositif de suivi régional qui associe les organismes, les collectivités locales et les représentants de l'Etat.

Mode d'emploi

Ce dispositif contribuera à l'important effort de mobilisation des fonds propres des organismes en vue du financement des projets gouvernementaux : production de 150 000 logements sociaux et réhabilitation thermique de 120 000 logements.

Le principe général est d'accompagner ex post, en facilitant en quelque sorte la reconstitution des fonds propres des organismes investisseurs, les investissements en production et en réhabilitation des organismes. Ces aides sont financées par une contribution financière généraliste basée sur les loyers perçus, le patrimoine possédé, les cotisations CGLLS[1].

Ce mécanisme, financé par et pour les organismes Hlm, se veut sous une gouvernance Hlm et amendable en fonction des résultats obtenus et de l'évolution des investissements réalisés chaque année[2].

Le mécanisme, se veut :

Simple

Pas de dossiers de demande, pas d'enquête. Les aides sont calculées mécaniquement par rapport aux prêts signés auprès de la CDC. Les cotisations sont calculées à partir des données rassemblées et contrôlées par la CGLLS. Très concrètement, cela ne donnera lieu qu'à un seul mouvement financier par an et par organisme ; à savoir, un versement à l'organisme d'une aide nette de la part du fonds lorsque les aides recensées dépassent le montant de la cotisation ou un versement au fonds par l'organisme lorsque le montant des aides est inférieur à celui de la cotisation.

Efficace

Les aides attribuées visent à accompagner les investissements des organismes. Elles ne se substituent en rien aux autres aides et dispositifs existants et sont tout à fait significatives par rapport par exemple aux subventions de l'Etat : Elle repose sur une attribution unitaire par logement PLUS et PLA-I produit, repéré lors de la signature des prêts idoines. Cette attribution est plus forte en zone 1 et 1 bis (2 500 euros) qu'en zone 2 et 3 (1 000 euros) afin d'accompagner les priorités de l'Etat. Par ailleurs, est prévue une attribution moyenne de l'ordre de 600 à 700 euros par logement réhabilité. L'attribution se fait sur la base de 3 % des montants d'éco-prêt et prêts réhabilitation (PAM) signés.

Ce mécanisme n'immobilise pas de fonds en attente d'utilisation et pourra être mis en marche dès la signature des prêts en 2013.

Le mécanisme de mutualisation n'immobilise pas de fonds en attente d'utilisation. © Domofrance.

Juste, équilibré, supportable

Les cotisations sont assises sur un prélèvement généraliste[3] basé sur des indicateurs pertinents d'activité et de situation des organismes : les loyers (pour 50 %), le patrimoine (pour 25 %) et les « premières » cotisations CGLLS (pour 25 %). Les cotisations « nettes » au fonds ne représentent généralement pas plus, selon les scénarios, de 1 % à 2 % des loyers des organismes a contrario du « prélèvement sur le potentiel financier » qui était très concentré et très lourd pour certains organismes.

La pondération des ingrédients de la formule des cotisations a été choisie comme celle respectant le mieux les équilibres entre familles et entre régions.

Les organismes « bénéficiaires » du fonds sont des organismes plus « investisseurs ».

Souple et amendable

Il est envisagé de pouvoir modifier, au vu des résultats d'une année, les paramètres pour l'année suivante. ■

(1) La première cotisation est versée par les organismes Hlm et les SEM au titre de leur activité locative sociale et a pour assiette les loyers ou redevances appelés au cours du dernier exercice clos.
(2) De l'ordre de 170 M€ pour la première année.
(3) Les organismes des DOM et ceux sous contrôle CGLLS ne participent ni au mécanisme de distribution d'aides ni au mécanisme de cotisation.

Le Bellarivat à Meximieux (01)

Cette résidence concrétise un premier projet réalisé conjointement par deux filiales du groupe Entreprises-Habitat. L'opération a été proposée en VEFA par le promoteur immobilier ICADE Promotion. Elle comporte 33 logements répartis sur deux bâtiments. Le Toit Familial s'est porté acquéreur du bâtiment A de 19 logements dont onze T2, cinq T3 et trois T4. Le bâtiment B de 14 logements, dont trois T2 et onze T3, a été acquis par Entreprises-Habitat Immobilier. Le bâtiment atteint le label Très Haute Performance Energétique.
Avec la réalisation de cette opération, le groupe Entreprises-Habitat conforte son ancrage en Rhône-Alpes via deux de ses filiales immobilières. Arch. : Atelier Hervé Vincent.
Toit Familial et Entreprises-Habitat Immobilier

46 logements rue du Maroc, à Paris XIXe

© H. Pinhas

Les concepteurs de ce bâtiment BBC conçu comme un monolithe sculpté, construit sur le foncier libéré suite à la démolition d'une tour, se sont attachés à faire entrer la lumière dans tous les logements et à offrir un confort acoustique aux locataires. Chaque logement dispose d'un cellier et d'espaces extérieurs (balcons, loggias, terrasses privatives, loggias).
La peau extérieure du bâtiment est en bardage aluminium variant du blanc au gris clair selon la lumière. Les terrasses au sud et la double peau à l'est sont conçues comme des prolongements des séjours. Elles sont modulées par des panneaux de verre coulissants blancs ou transparents. Les boîtes en bois préfabriquées et recouvertes d'acier laqué font office de pare-soleil. La paroi « manteau », qui enveloppe l'immeuble, évite les ponts thermiques et réduit les variations de température. Arch. : Agence Maast.
Paris Habitat

74 logements à Toulouse

L'enjeu de ce projet de 74 logements (59 en PLUS, PLA-I et 15 en PSLA) en quatre bâtiments, dans un quartier populaire situé près de la gare, était de concilier des performances thermiques et les contraintes acoustiques de la voie. L'acoustique a été traitée grâce à des menuiseries aluminium triple vitrage et des entrées d'air positionnées dans la maçonnerie et renforcée par la création d'un talus planté. L'utilisation d'un béton cellulaire, pour les logements intermédiaires, et des briques collées pour le collectif permettent de ne consommer que 35 kWh/m². Le gain obtenu par les panneaux photovoltaïques en toitures est déduit de la facture d'électricité des parties communes. Les gaz à effet de serre sont limités à 5 kg eq. CO_2/m²/an. Ce programme est l'un des lauréats du Palmarès de la qualité d'usage des logements, lancé par la Communauté urbaine Toulouse Métropole, en partenariat avec la Maison de l'architecture Midi-Pyrénées. Arch. : Atelier Architecture Diana.
Promologis

Résidence Les Cordellières à Ingré (45)

La résidence se compose de 17 logements locatifs collectifs : dix T2 (48 m²), sept T3 (65 m²) et de huit maisons locatives individuelles (83 m²).
Chaque maison est équipée d'un garage, le collectif propose vingt places de stationnement de surface et quatre places visiteurs. Les maisons disposent toutes d'un jardin individuel. Pour le collectif, les espaces verts sont communs. Les logements en rez-de-chaussée sont équipés de terrasses privatisées.
22 logements sur les 25 ont bénéficié de financements et 3 d'un financement PLA-I. Ce programme est certifié Habitat & Environnement. Il a, par ailleurs, obtenu le label de performance énergétique BBC Effinergie et RT 2005. Arch. : V + C Architecture.
Vallogis

Conjoncture au 3 mai 2013

Prix à la consommation
(Insee)

- Mars 2013/février 2013 : + 0,76 %.
- Mars 2013/mars 2012: + 0,97 % (+ 0,85 % hors tabac).

Prix des logements anciens
(Insee Notaires)

- 2012 T4/2012 T3 : – 0,3 % en France métropolitaine (stable pour les appartements, – 0,5 % pour les maisons, séries CVS).
- 2012 T4/2011 T4 : – 1,7 % en France métropolitaine (– 1,1 % pour les appartements et – 2,1 % pour les maisons, séries brutes).

ICC
(coût de la construction)

- 2012 T4/2012 T3 : + 1,1 % (indice brut).
- 2012 T4/2011 T4 : + 1,7 % (indice brut).

IRL
(référence des loyers)

- 2013 T1/2012 T4 : + 0,23 %.
- 2013 T1/2012 T1 : + 1,54 %.

Taux d'intérêt

- Le taux de référence des prêts conventionnés est de 2,15 % depuis le 1er avril 2013.
- OAT 10 ans : 1,80 % en avril 2013, 2,07 % en mars.
- Euribor 3 mois : 0,21 % en avril 2013, 0,21 % en mars.
- Moyenne mensuelle de l'EONIA : 0,08 % en avril 2013, 0,07 % en mars.

Livret A
(Banque de France)

Le taux du Livret A est de 1,75 % depuis le 1er février 2013.
A fin février 2013, l'encours des dépôts sur Livrets A, Bleu et LDD s'élève à 353,1 Md€ (+ 14 Md€ en janvier et février 2013).

Construction
(DOM inclus)
(SOeS Sitadel2-MEDDTL)

Sur le premier trimestre 2013, le nombre de logements mis en chantier est en baisse de 11 % par rapport à l'année dernière.

	Autorisations		Mises en chantier	
	Jan. à mars 2013	Par rapport à 2012*	Jan. à mars 2013	Par rapport à 2012*
Individuel pur	51 000	+ 22 %	27 600	– 16 %
Individuel groupé	21 700	+ 19 %	11 000	– 12 %
Collectif	51 100	– 5 %	41 400	– 6 %
Résidence	5 600	– 36 %	4 000	– 28 %
Total	129 500	+ 6 %	83 900	– 11 %

*Sur la même période de début janvier à fin mars.
Pour mémoire sur l'ensemble de l'année 2012 : 495 500 logements autorisés (– 7 % par rapport à 2011) et 346 500 logements mis en chantier (– 18 % par rapport à 2011).

Crédits habitat accordés aux ménages (nouveaux contrats)
(Banque de France)

19,5 Md€ de nouveaux crédits ont été contractés en janvier et février 2013, soit 1 % de moins que sur la même période en 2012.
Pour mémoire, 99 milliards d'euros de nouveaux crédits à l'habitat avaient été accordés aux ménages en 2012, soit 32 % de moins qu'en 2011 (144 milliards d'euros).

Contact: l'Union sociale pour l'habitat, DEEF ; Tél. : 01 40 75 70 27

Note de conjoncture

Les premiers indicateurs disponibles pour 2013 montrent la poursuite de la baisse d'activité en termes de mises en chantier (tous acteurs) et de crédits immobiliers contractés par les ménages.
Les indices de prix à la consommation, du coût de la construction et l'IRL connaissent des progressions très limitées et les taux d'intérêt des prêts à l'accession restent à des niveaux particulièrement bas.

Concours d'architecture international 2013 « L'habitat qui évolue avec vous »

Lancé lors du salon Sabine (Salon du bâtiment innovant pour un nouvel environnement) qui s'est tenu à Reims en février dernier, ce concours s'adresse aux étudiants des écoles d'architecture nationales et internationales.
L'idée à explorer est la capacité de la maison à se transformer, à s'adapter aux besoins de ses occupants, à se renouveler sur elle-même. Le défi à relever est d'être force de proposition pour « concevoir toutes les évolutions possibles d'un habitat individuel pavillonnaire en fonction des âges de la vie », en se référant à un programme de construction existant du groupe Plurial et en choisissant l'un des types de pavillon sur les trois proposés.
Inscriptions jusqu'au 13 décembre 2013 sur www.salondubatiment-sabine.fr ; remise des projets le 20 décembre 2013 ; proclamation et résultats en avril 2014.

Rapport
Montée de l'intolérance et du racisme

Le rapport de la Commission nationale consultative des droits de l'homme, dans son édition 2012 sur le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie, confirme pour la troisième année consécutive une montée de l'intolérance, un retour inquiétant de l'antisémitisme et l'augmentation du nombre des actes dirigées contre les personnes de religion musulmane, une « dangereuse banalisation des propos racistes ». Les rapporteurs formulent une série de recommandations touchant à tous les domaines de la vie sociale, dont le logement. Ils mettent l'accent sur la nécessité de sensibiliser et former les agents de contact avec le public au caractère racistes de certains comportements, afin de les éviter soi-même et de savoir y réagir ; ils recommandent de réaliser des enquêtes de victimisation pour mieux mesurer cette délinquance à caractère raciste.

Crédit immobilier de France
Malgré les difficultés, les résultats sont positifs

« 2012 restera pour le Crédit immobilier de France l'année qui a changé le cours de son histoire », a rappelé François Morlat, directeur général de l'établissement, qui a été dégradé en août dernier ; l'établissement s'est vu contraint de demander la garantie de l'Etat et l'a obtenue avec l'accord du Parlement et de la Commission européenne. Depuis, cette garantie a fait l'objet d'un protocole avec l'Etat qui prévoit la résolution ordonnée du Groupe comportant une cession des activités viables et une mise en gestion extinctive des activités non viables. Cette résolution doit être présentée à la Commission européenne au plus tard le 22 août prochain. Mais tant que le plan définitif n'est pas validé, aucun plan de sauvegarde de l'emploi ne peut être engagé.
Parallèlement, l'Autorité de contrôle prudentiel avait imposé au CIF, à compter du mois de juin 2012, un contingentement de sa production, puis en septembre, un net durcissement de ses conditions d'octroi des prêts. « En dépit d'une production contrainte depuis l'été et d'un provisionnement très attentif, le groupe Crédit immobilier de France obtient une nouvelle fois des résultats bénéficiaires et continue de présenter un ratio de solvabilité élevé », a indiqué François Morlat. La production nouvelle du CIF s'est élevée à 3,162 milliards d'euros, en retrait de 38 % par rapport à l'exercice précédent. Le cœfficient d'exploitation demeure à 62,6 % ; et le résultat net consolidé s'établit pour 2012 à 34,3 M€ contre 78,3 M€. On est loin de la situation d'une « bad bank » que certains ont voulu présenter, comme en attestent les résultats de l'audit de Deloitte qui souligne que le CIF est un établissement sain. Par ailleurs, avec l'accord du Trésor, la Caisse centrale de Crédit immobilier de France a repris son programme d'émission de titres de créances négociables. Le 19 avril 2013, 2,9 milliards d'euros de titres garantis par l'Etat ont été placés auprès d'investisseurs.

Apparemment, cultiver la différence devient un exemple à suivre !
AIPHONE®
Fournisseur de bien-être
www.aiphone.fr
L'accessibilité est à votre portée avec la gamme GT.
- Caméra couleur
- Grand angle 170° horizontal et 100° vertical
- Synthèse vocale
- Touches de commande en relief
- Affichage des pictogrammes en cours d'opération
Existe aussi en pack
Pack GT Vidéo
GT Video Pack
Idéal Rénovation
Sélection 2012/13
Pour tout savoir sur la loi, rendez-vous sur Aiphone.fr
rubriques « services » puis « prescription ».

Nomination

ARRA Hlm

Michel Blandin, directeur général de SHRA (SCIC Habitat Rhône-Alpes - groupe SNI) succède à Patrice Roland à la présidence de L'Association régionale des organismes Hlm de Rhône-Alpes (ARRA Hlm) jusqu'en juin 2014. Ingénieur Travaux publics de l'Etat, Michel Blandin a été directeur régional de la Caisse des dépôts en Languedoc-Roussillon puis en région Rhône-Alpes, avant son arrivée en janvier 2004 à la direction de SHRA.

L'ARRA Hlm regroupe 84 organismes pour un parc locatif de 435 000 logements.

Réseau Batigère

Les rencontres fournisseurs Lorraine-Alsace

Le réseau Batigère avec Cilgère Action logement a rencontré plus de 300 fournisseurs et partenaires de tous les corps d'état du bâtiment le 9 avril dernier pour dresser un état des lieux du marché et de la relation réseau-fournisseurs. A cette occasion, a été dévoilée la nouvelle fonction achat et le nouvel outil de gestion du Réseau destiné à améliorer la performance et à mieux planifier les commandes.

Patrick Menard, vice-président de la FFB Lorraine et Michel Ciesla, directeur général adjoint de Batigère Sarel. © R. Lebois

Opievoy

Formation au BBC

Pour accompagner ses salariés à découvrir les modes de construction et les équipements en BBC et les expliquer aux locataires, l'Opievoy a mis en place, depuis novembre 2012, des sessions de formation. L'originalité de ce programme réside dans le regroupement des professionnels sur une journée et le décloisonnement des métiers. Toutes les parties prenantes du projet sont réunies et s'informent mutuellement sur les transformations que chacune a rencontrées pour appliquer les normes BBC.

Regrouper des professionnels en décloisonnant les métiers est l'objectif de l'Opievoy pour faire découvrir aux salariés les modes de construction. © DR

Les nouveaux locataires sont ainsi conviés à une soirée d'information sur les spécificités du logement BBC avec le collège des professionnels. Ensuite, un suivi téléphonique sur neuf mois sera mis en place par l'Opievoy afin de suivre, avec les locataires, l'évolution de leur consommation énergétique et leurs objectifs définis avec les experts.

Distinction

Ordre de la légion d'honneur

Par décret du président de la République en date du 29 mars 2013 (JO du 31 mars 2013), **Elise Douchez-Cattin**, directrice de l'USH-Franche Comté, a été nommée chevalier de la Légion d'honneur.

Actualités habitat, au nom du Mouvement Hlm, lui présente ses félicitations.

Logidôme, désormais OPH communautaire

Les terrasses de l'Allier à Cournon, 44 logements locatifs BBC sortent de terre ; Architecte : Jean-Paul Christina.

Après le vote du conseil d'administration de Logidôme, ce sont les élus de Clermont Communauté puis le préfet de région qui se sont prononcés en faveur de la transformation de l'OPH municipal en office communautaire. Une évolution qui correspond à la forte implication de Clermont Communauté sur l'habitat tant en matière budgétaire qu'au niveau de l'élaboration du PLH.

Pour mémoire, l'OPH a été créé en 1920 par la Ville de Clermont-Ferrand. Son patrimoine compte 8 317 logements locatifs répartis sur 16 communes (7 664 à Clermont-Ferrand et 648 en dehors) et 2 180 foyers. 852 logements neufs ou en acquisition-amélioration sont en cours d'étude et de construction (483 sur la ville et 369 sur le reste de l'agglomération). 385 font l'objet d'une réhabilitation classique, 2 000 d'une réhabilitation thermique ou sont en études. 29 logements ont été vendus aux locataires en 2012. 845 ont été loués en 2012, soit un taux de rotation de 9,45 %.

Logidôme intervient aussi comme conseil auprès des communes : 45 études ont été menées pour 17 communes de l'agglomération. L'OPH dispose, depuis 2006, d'une filiale, Domia, dédiée à l'accession sociale à la propriété : 86 logements ont été vendus à ce jour, et 171 logements sont actuellement à l'étude. Leur commercialisation s'étalera entre 2013 et 2014.

L'OPH est toujours dirigé par Marielle Champenier et administré par un conseil d'administration de 23 membres, dont le président est Dominique Adenot, adjoint à l'urbanisme et l'habitat de Clermont-Ferrand.

Domaxia

Location-accession dans un écoquartier

Des duplex qui disposent tous d'une terrasse ou d'un jardin. © DR

Créée en 2009 par Logial-OPH d'Alfortville, la coopérative Domaxia livre son premier programme dans l'écoquartier des Temps durables, à Limeil-Brévannes (94), ZAC de la Ballastière : 36 logements collectifs en location-accession, certifiés Habitat & Environnement profil A ; des T3 et T4 en duplex qui disposent tous d'une terrasse ou d'un jardin suspendu et sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Parmi les spécificités : panneaux solaires en terrasse ; structure du bâti en Monomur permettant d'atteindre les exigences thermiques THPE 2005. Arch. : E.A.U. Coût global : 6,2 M€ HT.

Le logement est livré avec le guide des éco-gestes.

Le bâtiment bénéficie de protection par brise-soleil extérieurs sur les trois façades exposées. © DR

Aquitanis Inauguration du siège social

Aquitanis, OPH de la Communauté urbaine de Bordeaux, a inauguré officiellement son nouveau siège social dans lequel il est installé depuis quelques mois, aux portes de Ginko, l'écoquartier du lac de Bordeaux. Le bâtiment a été conçu par les architectes Reichen et Robert & Associés/Platform architectures(1).

Au-delà de son siège social, le groupe Aquitanis réalise sur l'écoquartier près de 400 logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété à travers sa filiale accession Axanis (Coopérative immobilière). ■

(1) Voir notre article p. 19 du n° 955 du 15 décembre 2012.

Reims Habitat Une résidence avec adoucisseur d'eau

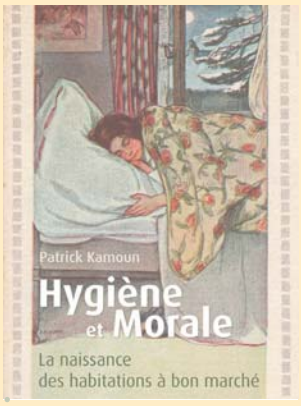
La résidence Saint-John Perse est labellisée BBC Effinergie. © DR

La résidence Saint-John Perse, inaugurée en février 2013, doit sa certification BBC Effinergie à son isolation (20 cm de laine de verre à l'extérieur et 5 cm à l'intérieur) et à son chauffage collectif en sous-station sur chaufferie biomasse. Elle a en plus, un adoucisseur d'eau au CO_2, le système Ecobulles Collectif mis en œuvre par la société champenoise du même nom. Installé au niveau de l'arrivée générale d'eau, il permet d'éviter les inconvénients liés au dépôt de calcaire et évite le développement de la légionellose. Le système injecte une dose de CO_2 à chaque litre d'eau utilisé. Au contact de l'eau, le CO_2 se transforme en acide carbonique et fait baisser le pH de l'eau en solubilisant le calcaire. Le système limite les gaz à effets de serre en neutralisant 500 kg de CO_2 par an. Comme dans l'industrie alimentaire (eaux gazeuses, sodas), ce CO_2 est non inflammable, bactériostatique (il stoppe le développement des bactéries), non corrosif, sans odeur et est utilisé en bouteille de 25kg. ■

L'adoucisseur d'eau au CO_2, système Ecobulles Collectif. © DR

Prix Haussmann pour *Hygiène et Morale, la naissance des Habitations à Bon Marché*

Le livre de **Patrick Kamoun**, publié par l'Union sociale pour l'habitat, *Hygiène et Morale, la naissance des Habitations à Bon Marché* a remporté, le 23 avril 2013, le prestigieux prix Haussmann, organisé par la FNAIM Ile-de-France depuis 1973. Une vingtaine d'ouvrages étaient en lice pour ce prix qui distingue l'auteur d'un ouvrage consacré au logement et à l'urbanisme(1).



Hygiène et Morale, la naissance des Habitations à Bon Marché (1830-1938). Patrick Kamoun, Edition de l'Union sociale pour l'habitat ; décembre 2011 ; 268 p.

Patrick Kamoun traite avec humour un sujet que l'on croyait quelque peu désuet et dont le renouveau dans le discours politique depuis quelques années ravive l'actualité : la morale. Ce livre très dense est accompagné, comme de coutume avec ce collectionneur impénitent, d'un florilège d'illustrations – photographies, cartes postales anciennes, vignettes, timbres, partitions de chansons – mais aussi de poèmes et de nombreuses citations politiques ou littéraires, parfois émouvantes, profondes, ou quelquefois délirantes.

Patrick Kamoun nous invite à un voyage qui couvre une grande partie du XIXe siècle jusqu'aux Années Folles.

Il aborde la question du logement sous deux aspects particuliers : la question morale et celle de l'hygiène qui se confondent parfois pour créer ce qu'il appelle « un nouvel ordre moral ». L'approche choisie est thématique et les sujets traités sont nombreux : la lutte contre le taudis, la conquête pour les classes populaires de l'intimité, de l'hygiène et du confort, la bataille contre les « fléaux sociaux » – la tuberculose, l'alcoolisme et la syphilis – mais aussi l'histoire des politiques familiales ou encore les balbutiements d'une politique du logement.

Chroniqueur de la vie quotidienne, historien de la pensée sociale, Patrick Kamoun nous fait méditer avec quelque malice sur les prémices de débats qui font toujours l'actualité du logement et qui ne sont pas tranchés : accession ou location, maison individuelle ou habitat collectif, mixité sociale ou spécialisation, logement d'insertion ou insertion par le logement, logement transitoire ou logement pérenne, catégories spécifiques ou intégration, économie solidaire ou capitalisme...

(1) Trois mentions spéciales ont été décernées à « Agrandir Paris », sous la direction de Florence Bourillon et Annie Fourcaut ; « Le peuple des tunnels », d'Astrid Fontaine et « Voyage au centre de Paris », roman d'Alexandre Lacroix.

EN BREF

Gestion des consommations d'eau. Depuis janvier 2013, Norévie a mis en place sur une résidence test de 435 logements, à Sin-Le-Noble (59), la télé relève avec pour objectif d'aider les locataires à maîtriser leur consommation et à faire des économies mais aussi d'éviter les fuites d'eau sur le patrimoine de l'ESH et de limiter les contentieux. Un bilan sera réalisé à la fin du semestre pour envisager le déploiement sur deux autres sites douaisiens d'ici 2014 puis à l'ensemble du patrimoine.

La parole aux habitants. En mars dernier, France Loire a convié les locataires de la résidence At Home (162 logements) à Saint-Germain-du-Puy à des petits-déjeuners, en présence d'un médiateur et d'un représentant de la mairie, pour mieux cerner les attentes des habitants. La soixantaine d'habitants présents ont fait part de leur désir de résidentialisation et exprimé le souhait de travailler sur un projet de jardin partagé et celui de renouveler l'expérience.

Signature convention-cadre Emplois d'avenir. Stéphane Troussel, président de l'OPH de Seine-Saint-Denis et du Conseil général du 93, a signé cet accord avec Cécile Duflot, ministre de l'Egalité des territoires et du Logement, le 26 avril dernier. Cette signature est intervenue à l'occasion de la pose de la première pierre du nouveau siège social de l'OPH.

Groupe Podeliha Forum des partenaires de l'action sociale

« L'enjeu du partenariat face aux exigences de la réglementation et aux évolutions sociétales » : tel était le thème du premier Forum des partenaires de l'action sociale, organisé par le Groupe Podeliha[1], qui a réuni près de 120 participants, le 16 avril dernier. Pour Francis Stéphan, président du Comité exécutif du groupe Podeliha, « il s'agissait de montrer que le Groupe est entièrement mobilisé en faveur des publics les plus fragiles pour apporter de vraies réponses qui participent au ciment social dans notre société, car nous ne sommes plus seulement des acteurs logeurs. Et c'est avec nos partenaires locaux que nous pourrons demain porter et déployer les innovations sociales. »

L'occasion de réunir les acteurs locaux de l'action sociale au cours d'une table ronde, et d'évoquer les différentes initiatives du Groupe, en partenariat étroit avec les associations et les collectivités, notamment :

- le partenariat entre le Val de Loire, l'association Aide Accueil et le Jardin de Cocagne (association de réinsertion par le travail qui produit et distribue des fruits et légumes bio), pour proposer un logement aux personnes en réinsertion ;
- celui entre Le Toit Angevin et Anjou Domicile en faveur du maintien à domicile des personnes âgées dans le cadre du label Habitat Senior Services® ;
- et, enfin, celui entre Anjou Castors, le Cesame (Centre pour la santé mentale angevin) et l'UDAF de Maine-et-Loire dans le cadre de la construction de la résidence des Eclateries, adaptée à l'accueil des personnes présentant un handicap psychique. ■

Le Jardin de Cocagne, association de réinsertion par le travail, produit et distribue des fruits et légumes bio. © DR

(1) Le Groupe Podeliha (POur le DEveloppement du Logement, de L'Immobilier, de l'Habitat, réunit Le Val de Loire, les Castors Angevins et sa filiale Anjou Castors, Le Toit Angevin et sa Coopérative des Trois Roches. Il représente un parc de 18 000 logements locatifs.

Dynacité Petits-déjeuners avec les élus

Près de 30 maires ont rencontré la direction de Dynacité et les responsables d'agence lors de petits-déjeuners, l'occasion de faire un point sur les marchés très segmentés de l'habitat. Dynacité gère en effet du patrimoine dans quatre départements dont l'Ain. Celui-ci intègre à la fois des bassins de vie en développement reliés aux infrastructures routières et ferroviaires, jusqu'aux zones rurales isolées.

L'enjeu est de faire passer plusieurs messages :

- avec la baisse des aides à la pierre et le désengagement de l'Etat, il est nécessaire de s'appuyer davantage sur les collectivités locales, favoriser une concertation plus fine entre Dynacité et les élus locaux, et développer des projets ciblés par territoire et par marché spécifique ;
- les savoir-faire de l'entreprise sont diversifiés et souvent méconnus : aménagement et renouvellement urbain, construction, réhabilitation, location, gestion de proximité, vente, accession sociale… ;
- les responsables d'agence rappellent que le dispositif de proximité de Dynacité est fondé sur la gestion quotidienne des sites par les chargés de secteur et les équipes d'entretien.

Petit-déjeuner avec les élus locaux, à Ambérieu. © DR

L'avantage d'organiser une réunion informelle avec un groupe d'élus qui se connaissent personnellement, est de provoquer des échanges spontanés. Les maires ont posé des questions très concrètes. Comme par exemple :

– combien va coûter l'application de la règlementation RT 2012 ? Réponse : de 5 à 10 % en plus par opération ;

– quelles sont les pistes de solutions envisagées face à la réglementation amiante qui freine la bonne poursuite des chantiers de renouvellement urbain ? Réponse : un robot est en test sur un chantier à Oyonnax ;

– comment puis-je aider un bailleur à construire sur ma commune ? Réponse : en facilitant l'accès au foncier.

Par ailleurs, des échanges sur la vente de patrimoine, le processus d'attribution de logement ont permis à la direction générale d'expliquer les compétences et les obligations légales de Dynacité en tant que bailleur social.

En fin de réunion, une mairie remercie les chargés d'entretien de Dynacité, dont le travail quotidien est parfois rendu difficile par le comportement de certains locataires. ■

LABEL PROMOTELEC RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Une réponse aux enjeux de rénovation thermique des logements sociaux

Face au défi majeur de la réhabilitation du parc de logements sociaux, le Label Promotelec Rénovation Énergétique offre la combinaison idéale entre le confort thermique et l'exploitation optimisée des énergies consommées, quelle que soit l'énergie utilisée. Il garantit à la fois la qualité de réalisation et la performance énergétique des logements rénovés.

En 2020, 800 000 logements sociaux devront avoir bénéficié d'une rénovation thermique. Prévu par la loi Grenelle, cet effort important pour les bailleurs sociaux doit contribuer à l'objectif de réduction d'au moins 38 % des consommations énergétiques des bâtiments existants. Sur cet objectif ambitieux, plus de 100 000 logements sociaux ont déjà bénéficié d'une rénovation énergétique, ou sont en cours de travaux. Partenaire reconnu des bailleurs sociaux, Promotelec Services agit à leurs côtés pour les accompagner dans ces évolutions. Pour valoriser leur patrimoine et certifier la qualité des rénovations, Promotelec Services délivre le Label Promotelec Rénovation Énergétique. Il assure aux bâtiments rénovés un niveau d'économies d'énergie, de qualité et de confort amélioré.

Mairie de Boulogne-Billancourt - T. Divo

Le Label Promotelec Rénovation Énergétique certifie les rénovations thermiques performantes, quelle que soit l'énergie de chauffage et de production d'eau chaude utilisée.

Un label multi-énergies

Quelle que soit l'énergie de chauffage et de production d'eau chaude utilisée (électricité, gaz, réseau de chaleur, énergies renouvelables), le Label Promotelec Rénovation Énergétique valorise les équipements énergétiquement performants, qui contribuent à la réduction des gaz à effet de serre. Les exigences de performance des matériaux et équipements mis en œuvre sont définies dans le cahier des prescriptions techniques du label, pour chacun des postes clés du bâtiment : l'isolation (toit, murs, plancher), le chauffage et le rafraîchissement, la production d'eau chaude, les menuiseries (fenêtres et portes), la ventilation, la production locale d'électricité, l'installation électrique ou gaz. Selon la performance énergétique finale recherchée par le maître d'ouvrage, le Label Promotelec Rénovation Énergétique se décline en sept mentions : 1 à 4 étoiles, BBC-Effinergie Rénovation, Effinergie Rénovation et HPE Rénovation.

Les bénéfices du Label Promotelec Rénovation Énergétique

En parfaite adéquation avec les priorités du Grenelle de l'Environnement, le Label Promotelec Rénovation Énergétique répond à trois objectifs :

• Garantir la qualité des travaux
Il promeut les solutions performantes qui ont fait la preuve de leur qualité et de leur efficacité sur le long terme, confirmées par des avis techniques ou des certifications produits reconnues. Une visite systématique en fin de chantier vérifie leur mise en œuvre dans les règles de l'art. Ce contrôle permet en outre de garantir la sécurité électrique et/ou gaz des bâtiments rénovés.

• Certifier la performance énergétique des logements
Il garantit la consommation énergétique conventionnelle du bâtiment après travaux (en kWhep/(m².an)).

• Accompagner efficacement le maître d'ouvrage
Le Label Promotelec Rénovation Énergétique impose l'accompagnement du maître d'ouvrage, en amont du projet, par un professionnel expert en rénovation énergétique. Son rôle : réaliser le bilan thermique initial des bâtiments et logements concernés par la rénovation. Ce bilan des consommations vise à mesurer l'impact de chaque poste clé du bâtiment, en termes de consommations d'énergie, d'émissions de gaz à effet de serre et de charges énergétiques. Le professionnel expert en rénovation énergétique formule ensuite une offre globale de rénovation en fonction des attentes et des besoins spécifiques du maitre d'ouvrage, qu'il assiste dans sa demande de label. Les bailleurs sociaux peuvent se procurer la liste des professionnels experts en rénovation énergétique sur le site www.promotelec.com. ■

Et pour alléger le montant de l'investissement, le Label Promotelec Rénovation Énergétique permet de bénéficier des aides attribuées par l'État et par certaines collectivités locales.

Comment effectuer votre demande de Label ?

Sur le site Internet :
www.promotelec-services.com,
menu Les Labels Promotelec

Par courrier :
Promotelec Services - Service Clients
8, rue Apollo - CS30505
31241 L'UNION CEDEX

Pour plus d'informations :
Service clients : 0825 042 022
contact-lre@promotelec-services.com

LE DOSSIER

L'Europe investit dans le logement social

A l'heure où se négocient les priorités de la future politique européenne de cohésion 2014-2020 et le contenu du futur règlement du FEDER, l'Union sociale pour l'habitat dresse un bilan des premières années de mobilisation des fonds structurels dans un rapport remis au président de la Commission européenne.
L'USH propose, d'une part, de poursuivre l'effort en matière de rénovation thermique des logements sociaux et, d'autre part, de promouvoir l'accès au logement des personnes défavorisées ainsi que les projets intégrés de rénovation urbaine. Autant de sujets sur lesquels les organismes Hlm et les Associations régionales sont d'ores et déjà fortement mobilisés.

Plan européen de relance économique

Objectifs atteints pour le logement social français

Le président de l'USH, Jean-Louis Dumont, a transmis le 16 avril dernier au président de la Commission européenne, Manuel Barroso, le rapport d'évaluation(1) sur l'utilisation des fonds pour améliorer l'efficacité énergétique dans les bâtiments ainsi que les propositions du Mouvement Hlm pour la programmation des fonds structurels sur la période 2014-2020. Retour sur ce bilan positif.

Le 28 novembre 2008, la Commission européenne adoptait le plan européen de relance économique introduisant la révision du règlement FEDER en faveur de la rénovation thermique des logements sociaux qui est entré en vigueur en juin 2009 et a fortement mobilisé les associations régionales Hlm et les bailleurs sociaux.

Un peu moins de quatre ans après son entrée en vigueur en France, « la mesure a fait preuve de son efficacité en termes de création d'emplois, au niveau local, de soutien au pouvoir d'achat des ménages à revenus modestes, de lutte contre la précarité énergétique et enfin de contribution significative au défi du changement climatique », indique en conclusion le rapport d'évaluation de l'USH.

Une forte mobilisation

Au 16 avril dernier, 233,7 millions d'euros de FEDER ont été reprogrammés et affectés à des projets d'investissement en matière d'efficacité énergétique des logements sociaux. Douze régions ont procédé à mi-parcours à une programmation complémentaire à celle initialement établie en 2009. Quinze régions ont ainsi programmé l'intégralité de l'enveloppe des 4 % fixée par le règlement FEDER. Parmi elles, trois régions ont demandé un dépassement de ce plafond : l'Ile-de-France et le Nord-Pas-de-Calais, deux régions à forte densité de logement social et le Poitou-Charentes, particulièrement dynamique en matière de rénovation sociale. Elle a programmé à ce jour 275 % de son enveloppe maximale, soit 22 millions d'euros.

L'investissement moyen en FEDER, par logement social, s'élève à 3 276 euros, avec toutefois d'importants écarts en fonction des politiques régionales, allant de 1 215 à 6 553 euros. La mesure concerne potentiellement un investissement de 2,2 milliards d'euros et 31 000 emplois induits sur la base des ratios observés et de l'enveloppe maximale autorisée de 320 millions d'euros pour la France entière.

Le volet contracyclique de la mesure est particulièrement significatif sur les territoires. L'investissement du FEDER dans la rénovation thermique des logements sociaux a généré à ce jour 1,1 milliard d'euros de travaux. L'effet levier a joué à plein avec un coefficient multiplicateur d'investissement de 5. Sur la base des ratios emplois induits/investissements, on estime à près de 15 772 le nombre d'emplois locaux induits par les travaux générés par les projets d'investissements soutenus par le FEDER. En très grande majorité, les organismes Hlm ont fait appel à des artisans locaux et à des PME de maçonnerie, menuiserie, plomberie, chauffage, entreprises d'isolation, soutenant ainsi l'économie locale et la structuration des filières locales vertes en matière de rénovation thermique. Un tiers des projets d'investissement vise une labellisation BBC (classe A et B), soit une consommation inférieure à 80 kWh/m²/an. Et sur la base des recensements des étiquettes énergétiques avant et après travaux des projets soutenus par le FEDER, le saut qualitatif est au rendez-vous : on observe une quasi-disparition des logements les plus énergivores en classes E, F et G. Les étiquettes A, B ou C représentent aujourd'hui 80 % des logements sociaux contre 1 % auparavant. Les pratiques régionales de modulation du taux de subvention du FEDER en fonction du niveau de performance énergétique ont été déterminantes pour ces évolutions.

Enfin, cette baisse des dépenses de chauffage générée par les travaux (de l'ordre de 40 %) pour les ménages bénéficiaires contribue à soutenir leur pouvoir d'achat et à améliorer considérablement leur confort de vie. Le gain annuel

Pour permettre aux locataires de mieux comprendre que l'Europe a une action concrète sur leur confort de vie, la Commission demande la mention du logo « l'Europe s'engage » sur les panneaux de chantier pour tous travaux qu'elle finance. © DR

moyen en pouvoir d'achat s'élève potentiellement entre 360 et 1000 euros par ménage, en fonction de la taille du logement. Appliqué aux 58 880 ménages bénéficiaires de la mesure, ce gain en pouvoir d'achat peut être estimé entre 20 et 55 millions d'euros par an.

Les propositions de l'USH pour 2014-2020

Suite à la proposition de la Commission européenne d'affecter au moins 20 % de l'enveloppe FEDER à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables, y compris pour le logement, dans le cadre de la future politique de cohésion 2014-2010, le Mouvement Hlm – qui soutient pleinement cette mesure – appelle de ses vœux :

- d'éviter une rupture de programmation entre la fin de la période actuelle et la mise en œuvre de la prochaine période de programmation ;
- de sécuriser en droit les formes d'ingénierie financière permettant d'optimiser l'usage du FEDER dans la durée ;
- de clarifier le régime des aides d'Etat applicable en matière de SIEG de logement social et les modalités de coopération entre organismes de logement social en matière de marchés publics[2], dans le cadre de la conditionnalité *ex ante* ;
- de soutenir des dispositifs spécifiques d'animation (notamment les Associations régionales Hlm) et de communications régionales en direction des ménages bénéficiaires ;
- de réduire les charges administratives et réglementaires pesant sur le porteur de projet.

(1) Rapport réalisé sur la base des travaux du groupe de travail « cohésion 2014-2020 » présidé par Georges Bullion, directeur général de Dynacité.
(2) Dans une lettre en date du 23 avril, le Président Dumont interpelle Michel Barnier, membre de la Commission européenne, afin de lui rappeler la nécessité pour les organismes Hlm de pouvoir continuer à bénéficier des dispositions en matière de coopération public-public afin de mener à bien, dans un contexte de rationalisation budgétaire, les missions d'intérêt général qui leur ont été confiées, et lui demander de trouver une solution propre à cette difficulté.

© L. Hazgui

> Karima Delli, eurodéputée EELV
« Un immense pas en avant pour le logement social »

Parlez-nous de votre rapport d'initiative sur « le logement social dans l'Union européenne, un levier pour sortir de la crise » ?

La commission emploi et affaires sociales du Parlement européen a adopté ma proposition de rapport le mardi 23 avril dernier. C'est un immense pas en avant pour le logement social et l'Europe sociale. Les députés européens reconnaissent en effet qu'une offre suffisante de logements sociaux contribue à atténuer l'ampleur des cycles de l'immobilier et des phénomènes de bulles immobilières qui déstabilisent les économies et appellent à ce que les investissements en matière de logements sociaux soient mieux pris en compte dans le système de surveillance macro-économique et budgétaire de l'Union. A nous d'entrer en négociations avec le Conseil et la Commission pour qu'ils tiennent comptent de nos propositions.

De nombreuses mesures inscrites au rapport ont fait consensus, parmi lesquelles celle de réaffirmer le droit au logement comme un droit fondamental, le fléchage des fonds structurels en faveur de la rénovation énergétique et de l'accès au logement pour les populations les plus vulnérables, la demande adressée à la Commission européenne de créer un Observatoire européen du logement qui serait chargé de recueillir les données, de partager les bonnes pratiques mais aussi de trouver des solutions pour endiguer les bulles immobilières en Europe. Je salue également la large majorité à laquelle a été adoptée ma proposition d'instaurer des quotas minimum de logements sociaux dans chaque zone tendue européenne, de créer un dispositif de trêve hivernale dans chaque Etat membre et d'agir contre la vacance des logements.

Où en sont les négociations au niveau du budget européen 2014-2020 ?

Les négociations sont bloquées à ce stade entre la position du Conseil et celle du Parlement européen. Tant sur le montant du budget à affecter à la politique européenne de cohésion que sur les modalités de programmation de ces aides. Cela risque de différer quelque peu la mise en œuvre du FEDER et du FSE pour la prochaine période de programmation 2014-2020 mais ce rapport de force engagé par le Parlement est nécessaire face à la logique d'austérité qui guide la position du Conseil.

Qu'en est-il de l'adoption finale du règlement FEDER 2014-2020 et de son volet logement ?

Le projet de règlement FEDER est toujours en débat au sein du trilogue entre le Conseil, le Parlement européen et la Commission, principalement autour de la question de la concentration thématique des fonds. Mais la question du logement fait consensus quant aux propositions de la Commission de rendre éligibles aux FEDER les projets relatifs à la rénovation thermique, au développement urbain durable et à l'accès au logement des communautés marginalisées.

Les recommandations du rapport Delli, en bref

- Mettre en place des quotas minimums de logements sociaux dans les zones tendues ;
- garantir la transparence des attributions ;
- assurer la mixité sociale au sein du parc social ;
- mettre en œuvre des dispositifs de prévention des expulsions, notamment pendant la période hivernale ;
- adapter les politiques du logement aux besoins spécifiques des populations les plus vulnérables ;
- opter pour des politiques du logement neutres entre accès à la propriété et accès à la location ;
- mobiliser l'ensemble des leviers de financements européens dont les fonds de la politique régionale et les prêts de la BEI en faveur de la construction et la rénovation de logements, en particulier la rénovation thermique qui est un secteur porteur d'emplois verts, durables et non délocalisables ;
- intégrer la politique du logement dans des stratégies plus larges incluant l'accès aux services publics essentiels et la maîtrise de l'étalement urbain.

Conférence USH-FNAR

Fonds structurels 2014-2020

Performances énergétiques et renouvelables, inclusion sociale par un logement adapté, rénovation urbaine, mais également décentralisation de la gestion des fonds structurels aux régions, ingénierie financière, régime d'aide d'Etat... autant de thèmes présentés et débattus au cours de la conférence USH-FNAR, organisée le 16 avril, sur les fonds structurels européens.

Organisée le 16 avril dernier à Paris, en présence notamment de représentants de la Commission européenne, de la DATAR et de l'Association des régions de France, cette réunion, très dense, a permis de revenir sur le bilan de l'utilisation des fonds européens par les organismes Hlm dans le cadre de la révision du FEDER intervenue en 2009 et d'analyser les prochains règlements FEDER et FSE pour la période 2014-2020 sur les volets qui intéressent les organismes Hlm : énergie, inclusion sociale et renouvellement urbain.

« Si l'Europe investit en 2013 dans le logement social, rappelle le président Dumont (qui fut rapporteur de la contribution française au budget de l'Europe), il y a six ans, cette affirmation était pure utopie. Les projets de programmes opérationnels régionaux étaient retoqués par la Commission européenne. Il a fallu deux ans pour que la représentation de l'USH à Bruxelles arrive à convaincre la Commission européenne d'amender le règlement FEDER en cours de programmation de façon à l'ouvrir au logement social. A l'heure où l'on reproche parfois à l'Union européenne son éloignement des réalités locales, en agissant pour l'amélioration des conditions de vie, l'Europe peut contribuer à retrouver la confiance des citoyens européens. Aujourd'hui, le logement social est clairement identifié comme un outil de cohésion et un levier d'intervention anti-crise par les institutions européennes. Nous le devons en grande partie à la cohérence de notre Mouvement ; à son efficacité et surtout à sa solidarité, mais aussi à l'appui de parlementaires et notamment la pugnacité de Karima Delli. À présent, nous devons tirer les leçons de l'évaluation de l'utilisation des fonds consacrés à l'amélioration de l'efficacité énergétique, être exigeants dans notre démarche et savoir qui va gérer ces fonds de manière à ce qu'ils soient mis en ligne rapidement en métropole et dans les territoires ultra-marins, mais aussi canaliser les fonds non utilisés des enveloppes en cours vers les organismes Hlm. Nous comptons aussi sur Thierry Repentin, aujourd'hui ministre délégué aux Affaires européennes, mais qui était à nos côtés à Bruxelles en 2010, comme président de l'USH, pour qu'il nous appuie, et nous aide à obtenir les enveloppes nécessaires. »

Les enjeux de la réforme des fonds structurels pour le logement

« La légitimité de l'ouverture du FEDER au logement social était d'abord une finalité économique et visait à la relance de l'activité et des investissements, à la création d'emplois, à la suite de la crise financière des subprimes américains, qui au final a permis à l'Europe d'entrer dans la vie quotidienne des citoyens et de bénéficier aux locataires », rappelle Laurent Ghékière, chef de la mission Affaires européennes de l'USH. L'impact du Plan Barroso a été considérable, comme le montre le bilan d'évaluation (lire article page 15) : 500 projets Hlm cofinancés, 192 M€ du FEDER sont programmés ou en cours d'instruction avec un effet levier important. Exemples de montages financiers à l'appui, Laurent Ghékière démontre le rôle structurant du FEDER, combiné à l'éco-prêt national, dans le montage des programmes. « Et cela n'est pas terminé. Sur les 320 M€ mobilisables jusqu'en 2013, 200 M€ l'ont été ; il reste encore des queues de programmes à réaffecter au logement », affirme-t-il.

Reste une question stratégique en suspens dans les régions : va-t-on continuer dans l'exemplarité en concentrant les crédits sur peu d'opérations ou va-t-on préférer la massification, finançant avec moins d'aide plus de logements ? Autre point important que les organismes ne doivent pas négliger, sur lequel la circulaire Duflot du 1er août a mis l'accent : le régime de la compensation de service public applicable aux Hlm (Lire encadré sur les surcompensations ci-contre). Car aujourd'hui, de plus en plus d'organismes sont confrontés à des demandes de justification pour démontrer que les opérations respectent les règles des aides d'Etat.

Sur la nouvelle période 2014-2020, trois actions-phares ont été déclinées dans les règlements FEDER et FSE, précise Laurent Ghékière. L'inclusion sociale d'abord, où il y a une volonté de la Commission de favoriser l'accès au logement des personnes vulnérables et l'intégration des communautés marginalisées : le FEDER finançant les infrastructures sociales et le FSE l'accompagnement vers l'accès au logement. La performance énergétique ensuite pour laquelle il a été décidé de passer d'un plafond de 4 % de l'enveloppe à un plancher de 20 % pour promouvoir l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques et dans le logement : le logement sera donc

Première table ronde avec, de gauche à droite, Patrick Brunet (Commission européenne), Cédric Loret (ministère d'Outre-mer), Pascal Gruzelle (Association des Régions de France), Julie Gourden-Brunet (Datar). © G. Roubaud/USH

en concurrence avec d'autres bâtiments publics (hôpitaux, écoles) et les transports et il faudra respecter les règles européennes pour la performance énergétique et le régime des aides d'Etat. Le développement urbain durable avec des programmes urbains intégrés pourront mixer les fonds du FEDER et du FSE pour répondre aux besoins des zones les plus touchées par la pauvreté ou des groupes cibles les plus exposés au risque de discrimination ou d'exclusion.

Cinq points clés conditionneront la validation des programmes opérationnels par la Commission :

- la conditionnalité *ex ante* (évaluation du respect des règles européennes avant la mise en œuvres des actions en matière d'énergie, d'aides d'Etat, de marchés publics) ;
- l'ingénierie financière (la commission veut la développer pour que le FEDER ait plus d'impact, en créant notamment des fonds régionaux pour l'énergie en lien avec l'éco-prêt) ;
- la décentralisation ; les mesures multi-fonds FEDER-FSE ;
- la simplification administrative.

Autant de points qui ont été débattus dans une table ronde réunissant les représentants de la Commission européenne, de la DATAR, de l'Association des régions de France et du ministère des Outre-mer.

Aujourd'hui, reconnaît Bernard Brunet, représentant la Commission européenne, « le calendrier pour l'adoption du règlement FEDER a pris du retard et va être reporté en octobre » ; il assure qu'« il n'y aura pas de rupture de programmation. Il y aura un tuilage entre les deux programmes des projets-ponts. » Dès lors, « on aura un peu plus de temps », admet Julie Gourden-Brunet pour la DATAR qui précise que les arbitrages sont en cours. La concertation reste ouverte au sein de l'instance de partenariat où figure l'USH pour préparer l'accord de partenariat et les différents programmes, afin d'assurer leur transmission à la Commission dans les délais prescrits. » Pascal Gruselle, au nom de l'Association des Régions de France, estime « qu'on a perdu sept mois et que l'année 2014 sera une année blanche. Si nous avons des programmes opérationnels à l'automne 2014, nous serons satisfaits. En l'état des choses, la gestion du FEDER devrait être transférée aux régions et le FSE à l'Etat pour 65 %. Cela risque d'entraîner une complexification pour la mise en œuvre du FSE et conduirait à une concurrence entre les deux dispositifs.[1] ». Cédric Loret, du ministère des Outre-mer, a évoqué les spécificités de l'Outre-mer (FRAFU pour l'aménagement, les risques naturels, l'insalubrité, l'immigration clandestine), insistant sur le fort besoin de fonds européens en compléments des fonds d'Etat. Autre question évoquée, l'ingénierie financière, qui aux dires tant de la Commission, que de la DATAR et des Régions, est promue à un bel avenir. Certaines régions françaises y réfléchissent déjà sérieusement, et au niveau européen, des pays, tels les Pays Baltes, ont monté des fonds spécifiques pour l'énergie.

Les associations régionales dans les starting-blocks

En conclusion de cette journée, Jean Levallois, président de la Fédération des associations régionales, a rappelé combien « les Associations régionales s'étaient impliquées, en complémentarité avec la Mission Europe et les conseils régionaux, dans la révision des programmes opérationnels régionaux pour mettre en œuvre ces nouvelles possibilités offertes au Mouvement Hlm.

Absence de surcompensation ? Hlm sous contrôle d'aides d'Etat

Les contrôles d'aides d'Etat des organismes Hlm se développent pour les opérations de rénovation thermique cofinancées par le FEDER. Préfectures, Conseils régionaux et services instructeurs exigent désormais des organismes Hlm qu'ils prouvent qu'ils sont bien « chargés de la gestion d'un service d'intérêt économique général » et que l'opération cofinancée par le FEDER, ne fait pas l'objet d'une « surcompensation », à savoir que l'aide mobilisée est nécessaire au bon fonctionnement du service public du logement social.

Des contrôles d'un nouveau genre pour les organismes Hlm et les services instructeurs, face à l'application d'une décision de la Commission qui est d'application directe et ne nécessite pas d'être transposée, ou plutôt d'être décodée, dans le droit interne. Une décision favorable au logement social, qui ne nécessite pas de notification préalable à Bruxelles, mais qui exige un certain formalisme.

Face à la multiplication des demandes, un dispositif d'appui aux organismes Hlm a été mis en place de façon à les accompagner dans la démarche d'appropriation du droit communautaire des services d'intérêt économique général, avec des outils opérationnels (réponse-type de mandat SIEG, tableur de calcul d'absence de surcompensation de l'opération cofinancée par le FEDER).

Dispositif d'appui in union-habitat. eu/?rubrique230

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Franche-Comté
L'amélioration énergétique des logements locatifs sociaux
FEDER: première étape réussie, poursuivons la dynamique avec l'Europe en Franche-Comté !
ÉDITO

Première étape réussie en Franche-Comté où plus de 1 500 logements ont déjà été subventionnés avec les 5,8 M€ consacrés à la mesure et une enveloppe complémentaire de 2,9 M€ a été accordée.

Cette forte capacité du Mouvement Hlm à mobiliser ces fonds a été saluée à Bruxelles. Aujourd'hui, alors qu'elle vise dans le cadre de sa stratégie Europe 2020 une croissance intelligente, durable et inclusive, l'Europe a encore plus raison de continuer à investir dans le logement social. Cette nouvelle étape est porteuse de grands espoirs pour nos organismes comme pour nos locataires. Les Associations régionales sont naturellement prêtes à se mobiliser à nouveau avec les régions pour aboutir à encore plus de réalisations. C'est d'autant plus nécessaire que le président de la République a porté à 120 000 logements par an les objectifs de rénovation thermique du logement social. Il faudra naturellement que les financements soient à la hauteur de cet accroissement considérable des objectifs. Au-delà de la performance énergétique, cette mobilisation est aussi vraie pour les deux nouveaux axes déclarés éligibles par le Parlement européen. Nous espérons pouvoir dès le mois prochain prendre part à la concertation menée par chaque région afin de pouvoir conclure comme prévu les programmes opérationnels régionaux fin octobre 2013. »

(1) Depuis, une circulaire du Premier ministre du 19 avril a confirmé que la gestion du FEDER sera confiée aux régions et celle du FSE sera partagée : 35 % de l'enveloppe sera gérée par les régions et 65 % par l'Etat, dont la moitié sera déléguée aux départements dans le cadre d'un accord-cadre avec l'Association des départements de France.

© G. Roubaud/USH

> Laurent Ghekière, chef de mission Affaires européennes, USH

Pourquoi l'Europe est-elle un sujet essentiel pour les Hlm ?
Tout simplement parce que notre organisation et nos financements s'inscrivent en dérogation aux libertés fondamentales du marché intérieur de prestation et d'établissement ainsi qu'aux règles européennes de concurrence et plus particulièrement au principe d'interdiction des aides d'Etat.
Cette dérogation est fondée sur les missions d'intérêt général imparties aux organismes Hlm ; elle est admise dès lors qu'elle est nécessaire et proportionnée à la bonne exécution de ces missions d'intérêt général. Il nous faut donc en permanence justifier du caractère de nécessité de ces dérogations (agrément préalable, droits spéciaux, coopération, aides publiques directes et indirectes) ainsi que du caractère de « réel » service public du logement social en France, et de sa conception. Cette conception généraliste, soucieuse de mixité et de diversité de l'habitat, n'est pas spontanément partagée par les services de la Commission européenne en charge de la politique de concurrence ou par l'UNPI, laquelle a porté plainte à la Commission contre l'Etat français pour aides d'Etat illégales octroyées aux organismes Hlm.

Que peut apporter l'Europe aux organismes Hlm ?
L'Europe ne se limite pas à un marché intérieur, elle est fondée sur des objectifs généraux et les politiques volontaristes en matière de cohésion, de droits fondamentaux, de lutte contre la pauvreté et contre les changements climatiques.
Ainsi, les objectifs même du logement social sont pleinement en phase avec ces politiques de l'Union européenne. En témoigne l'ouverture des fonds structurels aux projets des organismes Hlm, en matière de rénovation thermique par exemple, mais également de rénovation urbaine et d'accès au logement des personnes défavorisées.

Quels sont les grands chantiers des années à venir ?
La coopération entre organismes Hlm, au regard des marchés publics et l'application de la décision d'exemption de notification des aides d'État au logement social, sont les deux grands chantiers de cette année.
En matière de coopération Hlm, l'enjeu consiste à la maintenir dans le concept de coopération public-public développé par la Cour de justice de l'Union européenne. Cette notion de coopération public-public ne relève pas du champ d'application des directives marchés publics et pourrait s'appliquer à la coopération Hlm dès lors que l'encadrement public des participations privées aux organismes Hlm est reconnu par Bruxelles. Nous nous y employons activement dans le cadre des négociations et avec l'appui des autorités françaises. Pour les aides d'Etat, il nous faut démontrer que les projets des organismes Hlm ne font pas l'objet de surcompensations, ce qui est le cas, mais en faire la démonstration formelle nécessite de se mettre d'accord sur la méthode de calcul et sur les pièces justificatives à fournir. Cette exigence est déjà présente en matière de contrôle des projets Hlm cofinancés par le FEDER, ou lors du dépôt de nouveaux dossiers FEDER. Elle devrait, à terme, se généraliser à tout projet Hlm.
La réforme des fonds structurels pour la période 2014-2020 est également un dossier important car chaque région française doit valider cette année son programme opérationnel et y inscrire le logement social, soit au titre de la rénovation thermique, de la rénovation urbaine ou de l'accès au logement des personnes défavorisées. Nous appuyons les ARHLM dans ces négociations régionales qui ont pour base juridique les règlements européens du FEDER et du FSE.
Enfin, une révision de la directive TVA est annoncée par la Commission européenne avec pour intention de supprimer les taux réduits de TVA et d'appliquer un taux unique de TVA dans l'Union européenne.

Zoom sur…

Performance énergétique et énergies renouvelables

Va-t-on rester sur les mêmes règles de programmation ? Comment va-t-on assurer la continuité de programmation, optimiser l'utilisation de ces fonds et faire face à la concurrence avec l'élargissement de secteurs bénéficiaires ?
Les interrogations sont nombreuses en cette période de négociation pour les fonds structurels 2014-2020. Une chose est sûre : les choix seront régionaux. D'où l'importance des négociations en cours actuellement.

Les propositions de l'USH
Sur la base des retours des actions conduites sur la période précédente – toujours en cours – Catherine Di Costanzo, responsable du département Energie-Développement durable à l'USH, constate que les opérations réalisées dans le cadre du FEDER sont globales, et pas seulement thermiques ; que les montants moyens de travaux sont en nette augmentation (le double de la Palulos) ; que les travaux sont très formatés par rapport à des référentiels, que l'impact du traitement de l'amiante est de plus en plus marqué ; que l'optimisation énergétique n'améliore pas la qualité d'usage et que la vertu environnementale ne s'accompagne pas systématiquement de vertus économiques. « Des ajustements sont à trouver entre la surenchère de la performance énergétique et la qualité d'usage », affirme-t-elle avant de présenter les propositions de l'USH. A savoir : poursuivre les efforts sur la réduction des besoins énergétiques ; passer à la massification en mixant les solutions ; mettre l'accent en Outre-mer sur la quête de l'autonomie énergétique et sur les personnes vulnérables ; éviter la surenchère des obligations de moyens. Cela requiert de simplifier les dispositifs et de stabiliser les conditions d'éligibilité et d'accompagnement.

Dans la région Aquitaine, immeuble de Béarnaise Habitat à Pau, réhabilité avec des fonds FEDER. © DR

Retour d'expériences
Les démarches initiées dans le Nord-Pas-de-Calais et l'Aquitaine permettent d'appréhender les enjeux et les points d'achoppement.

De gauche à droite : Patrick Bernard-Brunet, François Delhaye, Philippe Bousseau, Catherine Di Costanzo, Laurent Ghékière. © G. Roubaud/USH

▸ Avant que le logement ne soit éligible au FEDER, l'**USH Pas-de-Calais** avait entrepris de réduire l'écart énergétique entre le parc ancien et l'habitat neuf, d'étudier la consommation énergétique du parc social en le classifiant, et de lancer une expérimentation de réhabilitation sur 2 000 logements par an qui est passée à 6 000 quand le FEDER est arrivé. 321 822 logements ont été classifiés sur un total de 387 392 logements. 60 000 logements collectifs et 80 000 en individuel étaient classés en E, F, G. De nombreux outils ont été développés pour impliquer les acteurs et développer une expertise ; une convention a été signée avec la FFB pour suivre les chantiers et la qualification des acteurs a avancé. 4 443 logements ont été réhabilités, la consommation a été divisée par 3,5 (3 pour le collectif et 5 pour l'individuel), le montant moyen des réhabilitations est de 47 043 € (44 963 € en collectif et 71 368 en individuel). « Si on continue au rythme actuel, on pourrait achever la réhabilitation en 2030 ; il faudrait des fonds spéciaux pour réhabiliter l'individuel. Si l'on rajoute le traitement de l'amiante, le Pacte pour la construction neuve, on ne sait plus comment faire », reconnaît François Delhaye, représentant l'Association régionale, qui précise « qu'un effort sera fait sur la qualité architecturale des projets dans le cadre de la nouvelle période des fonds structurels ; un Plan 100 000 logements est à l'étude avec la Région en tiers investisseur. »

▸ **En Aquitaine**, dès 2008, les bailleurs sociaux ont lancé une étude des performances environnementales du parc locatif social, qui leur a permis de se mobiliser pour réhabiliter thermiquement plus de 5 400 logements dans le cadre du plan de relance européen. En 2012, l'AROSHA a évalué les besoins en réhabilitation thermique sur la base d'une enquête de l'Observatoire régional de la réhabilitation portant sur 67 % du parc aquitain qui montre qu'il existe un potentiel de requalification de l'ordre de 2 500 logements par an. « Mais les caractéristiques du parc ont changé par rapport au FEDER 1 : la taille des opérations concernées a diminué, l'habitat pavillonnaire arrive sur le marché, le parc est plus récent et moins compact, sans oublier l'apparition d'un parc électrique à requalifier pour lequel il va falloir inventer de nouvelles règles », constate Philippe Bousseau de l'AROSHA. « D'excellentes perspectives de gains énergétiques sont encore présentes, mais pour cela il va falloir concentrer des investissements lourds. Or, dans le même temps, les stratégies patrimoniales des organismes évoluent pour s'adapter au plan de relance de Bordeaux Métropole et au Plan d'urgence du Pays Basque en faveur de la construction neuve, ajoute-t-il. D'où l'idée d'inventer pour la nouvelle période 2014-2020, un contrat de performance pluriannuel, en complément du dispositif existant. Nous réfléchissons par ailleurs au traitement du parc électrique. Nous envisageons le programme FEDER comme une chance pour un traitement environnemental élargi qui intégrerait les économies d'eau et la qualité de l'air intérieur et pour former les locataires. Et nous proposons de gérer le programme 2014-2010 en deux périodes triennales, de fédérer les cofinanceurs autour d'un référentiel commun et de proposer des simplifications administratives ».

… Inclusion sociale par le logement adapté

C'est en 2010 qu'a été adoptée une révision du règlement FEDER en vue de rendre éligibles les projets intégrés (qui mêlent le social, l'économie, le scolaire…) en faveur de l'accès au logement de personnes marginalisées (sans-abri, gens du voyages, travailleurs migrants…) et que les bailleurs sociaux ont été identifiés comme éligibles à ces nouvelles aides.

Treize régions se sont mobilisées, avec à la clé une enveloppe de 16,5M€. Des opérations difficiles à monter qui n'ont pourtant pas arrêté les acteurs.

◗ **En Bretagne**, où le préfet a porté le projet, dès la parution de la circulaire Datar, l'Association régionale a écrit aux organismes Hlm, a aidé à la définition des critères d'éligibilité en lien avec le SGAR. Le FEDER a servi de levier pour monter 17 programmes (halte santé, maison-relais, FJT…), dont six portés par des organismes Hlm et a permis, en finançant mieux l'opération, de sécuriser la gestion finale par les associations.

◗ **En Lorraine**, le choix a été fait par le SGAR de lancer un appel à projets « politique de la ville » durant l'été 2012, auprès de collectivités engagées dans un CUCS excluant de facto les territoires périurbains où existent aussi de vrais besoins, pour bénéficier d'un reliquat de crédits de 5 à 10 M€, dans un délai très contraint. Malgré cela, neuf territoires ont répondu avec des projets de pensions de famille, de CHRS, d'accueil de gens du voyage, d'unités de vie transitoires, qui étaient déjà bien avancés. Pour l'heure, les résultats de cette consultation ne sont pas encore rendus publics. Mais cet appel à projets a fait émerger un débat au niveau régional sur les personnes marginalisées, a démontré que ces besoins spécifiques existent en Lorraine, alors qu'il est de plus en plus difficile d'obtenir des agréments, ce qui a orienté l'appel à projets vers des réhabilitations de structures existantes. De plus, ce choix exclut le couplage avec des crédits FSE.

De gauche à droite, les représentantes du SGAR Lorraine, Elise Douchez-Cattin, Juliette Furet, Franck Ceccato, ARELOR et Karine Puyol, délégation USH Bruxelles. © G. Roubaud/USH

◗ **En Franche-Comté**, malgré la mobilisation de l'Association régionale et les dossiers des organismes qui étaient remontés avec l'espoir de draîner 4,4 M€, le dispositif présenté au Comité de suivi régional des programmes européens en janvier 2012, n'a pas été retenu par le préfet. Malgré ce galop d'essai avorté, l'USH Franche-Comté positionne l'inclusion sociale par le logement en proposition n° 1 en l'étayant des données de cadrage socio-économiques des ménages francs-comtois logés dans le parc social dans le cadre des nouveaux règlements 2014-2020. L'USH Franche-Comté privilégie trois entrées possibles présentées au préfet de région : une entrée population, qui donne une visibilité des publics potentiellement éligibles ; une entrée par thématique (pauvreté, santé mentale, mobilité professionnelle, trouble de voisinage, isolement…) qui permet de montrer les maux dont souffrent les locataires ; une entrée projets avec un champ multi-cartes. Pour Elise Douchez-Cattin, directrice de l'Association régionale, « il faut maintenant proposer, dans le cadre du programme opérationnel régional, des modalités d'éligibilités puis des critères et articuler ces modalités avec le FEDER performance énergétique pour le volet réhabilitation des structures existantes ; s'assurer de l'accueil de nos propositions par les collectivités et avoir une capacité d'ingénierie de projet ».

Des perspectives plus généreuses

Sur la prochaine période, 20 % des fonds structurels devront être réservés pour l'inclusion au titre du FEDER et du FSE. Aussi, l'USH s'est attelée au dossier pour préparer ses propositions, que Juliette Furet, responsable des politiques sociales, a présentées lors du colloque USH-FNAR et qui s'inspirent de la circulaire DATAR de mars 2011, de la politique du Logement d'abord et du Plan contre la pauvreté et pour l'inclusion présenté en janvier dernier. L'idée est de renforcer la fluidité de l'hébergement vers le logement et de prioriser l'accès au logement. L'USH propose de mixer les fonds FEDER et FSE pour :

– développer une offre spécifique d'habitat-services, de type logement-foyer pour des groupes sociaux défavorisés (jeunes en formation ou personnes vieillissantes) ;

– renforcer les solutions en logement familial, avec l'idée de développer le parc de logements dans le parc privé, la prise à bail ou le viager Hlm ;

– soutenir l'accompagnement de groupes sociaux défavorisés avec des services pluridisciplinaires d'accompagnement et la mise en œuvre de plates-formes expérimentales ;

– aider les locataires à s'installer et accompagner la mobilité résidentielle ;

– soutenir enfin les expérimentations d'innovations sociales en inter-organismes ou en association dans le cadre de schémas territoriaux.

Reste la question : quelles propositions retiendra la DATAR ?

Des maisons-relais, des pensions de familles pour permettre aux personnes marginalisées d'accéder au logement ; Antin Résidences © E. Facon, Bar Floréal

… Développement urbain durable et rénovation urbaine

Avant de tirer un bilan sur l'impact du traitement des zones urbaines en difficultés, Béatrix Mora, directrice du service des politiques urbaines et sociales, à l'USH, est revenue sur la place de l'urbain dans les politiques européennes.

Béatrix Mora et Philippe Bousseau. © G. Roubaud/USH

Et de rappeler qu'« avant les années 90, les questions urbaines étaient aidées par des actions fragmentées et l'Europe ne soutenait pas de stratégie d'ensemble. »

Une intervention récente

Ce n'est qu'à partir de 1989 que l'Europe reconnaît le fait urbain de façon dérogatoire, avec 33 projets pilotes urbains. Il faut attendre 1994, pour que soit lancé Urban, le premier programme urbain intégré avec 118 programmes dont 13 sites en France. Il sera suivi en 2000, par Urban 2 avec 70 programmes. A partir de 2007, les orientations stratégiques de la politique communautaire invitent à tenir compte des spécificités des zones urbaines en difficulté et le FEDER soutient les stratégies urbaines intégrées bénéficiant aux quartiers prioritaires de la politique de la ville. Quinze régions, hors DOM, financent 61 projets urbains intégrés (PUI) après lancement d'une procédure d'appel d'offres. Ces projets dotés d'une enveloppe de 5 à 8 M€ par projet, portés au niveau intercommunal, devaient être en cohérence avec la géographie des CUCS. Ils complétaient les projets en rénovation urbaine et soutenaient des projets de développement économique et de désenclavement, quand le programme Anru n'était pas à la hauteur. Au total 535 M€ ont été consacrés au volet urbain, financés à 7 % par le FEDER et 2 % par le FSE.

Très peu de ces programmes ont été réalisés sous maîtrise d'ouvrage Hlm. L'Europe a ainsi impulsé le concept de développement urbain intégré et une ingénierie urbaine de projet s'est développée. Selon les régions, le ciblage pouvait être resserré (une ville en Normandie, deux en Picardie) ou très large (Aquitaine, Champagne-Ardenne). Trois régions ont mis en place une assistance technique sur les PUI. En Haute-Normandie, l'appel à projets commun FEDER-FSE était anticipateur, en Languedoc Roussillon, des PUI bicéphales (Béziers-Narbonne, ou Nîmes-Alès) ont préparé une approche grands territoires ; Rhône-Alpes a été la seule région à dédier un axe qui reliait l'urbain, la croissance, l'économie.

Pour mieux comprendre l'approche du FEDER dans les projets de renouvellement urbain, deux exemples ont été présentés :

- **Saint-Brieuc**, d'abord, avec le projet des quartiers Europe et Croix-Saint-Lambert. Un projet d'envergure, portant sur 786 logements, où 47 000 € par logement ont été investis. Le financement FEDER, de l'ordre de 2 M€, a permis de parvenir au label BBC.
- **En Aquitaine**, 5 M€ ont été attribués aux PUI multi-sites (7 projets et 21 sites) mais pas un euro n'a été injecté dans le logement. A ce jour, 22,3 M€ spécifiquement dédiés ont été répartis sur 94 opérations ; 10,2 M€ au titre de l'attractivité des quartiers pour 44 opérations ; 6,9 M€ pour les services aux populations sur 18 opérations et 1,3 M€ pour l'ingénierie des projets. « Des aides significatives, mais non décisives, car elles n'ont représenté que 2 à 4 % des budgets. Très saupoudrées, elles n'ont pas eu le même effet de levier qu'en matière de rénovation énergétique et sont moins lisibles par les locataires », reconnaît Philippe Bousseau, de l'AROSHA. La quasi-totalité des opérations sont sous maîtrise d'ouvrage Ville ou EPCI (55), 19 ont été conduites par des associations et trois par des bailleurs sociaux (aménagement d'espaces extérieurs et conception d'opérations innovantes). Ces projets ont permis d'acquérir des compétences en matière d'ingénierie financière. Et Béatrix Mora de « regretter que le Mouvement Hlm n'ait pas eu connaissance de ce qui a été financé et que les organismes n'aient pas pu capitaliser. »

A l'avenir, avec la nouvelle génération de fonds structurels, 5 % du FEDER et du FSE devront être consacrés à la politique de la ville. Pour l'USH, les projets doivent être en cohérence avec la politique de la ville. En termes de conditionnalité, ce programme doit aider les projets territoriaux, portés par les EPCI. « Il faut continuer à travailler sur le désenclavement, la réduction des coupures urbaines, la mixité résidentielle, sociale et fonctionnelle et sur le potentiel environnemental de ces quartiers », enchaîne Béatrix Mora.

Par ailleurs, l'USH plaide en faveur de la prise en compte, dans les futurs projets urbains intégrés par le FEDER, des actions patrimoniales des bailleurs dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet global (démolition, dédensification, requalification des espaces de proximité, reconversion pour l'activité économique), pour compenser le désengagement de l'Etat, ce qui n'était pas le cas dans la période précédente où l'Etat avait investi massivement avec le PNRU sur l'habitat. Elle suggère aussi que le FSE soutienne les actions où les habitants sont au cœur des projets et finance l'accompagnement social, la mobilité pour les ménages vulnérables, la formation des habitants.

2 M€ alloués par le FEDER pour l'isolation des façades en vue de l'obtention du label BBC ; ici le quartier Croix-Saint-Lambert à Saint-Brieuc (22) de Terre et Baie Habitat. © DR

Osica Lancement de 100 logements étudiants à Créteil

Suite à une consultation, lancée au printemps 2012, afin de désigner des groupements de conception-réalisation-investissement pour la réalisation de logements étudiants par procédés industriels sur le territoire national, le CNOUS(1) a retenu l'offre d'Osica, associée avec le groupement de conception-réalisation BH (industriel mandataire), Eiffage (entreprise générale), Charrière et Jacob associés (architecte), ECSB et Picard Joré (bureaux d'études).

Fabriqués en Vendée, les modules sont assemblés et raccordés sur le site au rythme de six à huit par jour. © S. Dupic

Et le 22 avril dernier, a été posé le premier module de la première résidence étudiante, lancée en Ile-de-France, dans le cadre de cette consultation : 100 logements BBC Effinergie et Habitat & Environnement situés sur le campus de l'Institut de recherche pour le développement de France-Nord. La livraison est prévue en août 2013.

Le principe général consiste en la fabrication industrielle de logements à ossature bois aménagés autour d'un noyau central béton. Les logements d'une superficie de 18 m² habitables sont entièrement équipés en usine : sanitaire, kitchenette, coin bureau et espace nuit. Livrés sur le site, les modules sont assemblés et raccordés selon une cadence de six à huit par jour. ■

(1) Le Centre national des œuvres universitaires et scolaires a pour vocation de favoriser l'amélioration des conditions de vie et de travail des étudiants.

LogiStart Deux résidences pour accueillir 200 étudiants à Gennevilliers

Sous l'impulsion de la Ville de Gennevilliers, LogiStart s'est porté acquéreur d'un immeuble, auprès de la SEMAG 92, dont la réalisation des travaux a été confiée au promoteur SODEARIF dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. Par ailleurs, SODEARIF a acquis auprès de la Ville de Gennevilliers un terrain pour la réalisation en VEFA d'une résidence de 171 chambres.

La signature conjointe des actes d'acquisition et de VEFA pour ces deux résidences, distantes de près de 500 mètres, était une condition déterminante, tant pour LogiStart que pour le gestionnaire ARPEJ ; l'acquisition et la gestion seule de 33 chambres étudiantes ne pouvant être envisagées pour des problèmes de coûts de gestion.

Aujourd'hui, la résidence de 33 chambres, réhabilitée en financement PLS, vient d'être livrée. Elle est certifiée Patrimoine et Habitat option rénovation. La livraison de la future résidence BBC de 171 chambres neuves est prévue pour septembre 2014. Outre des logements de 18,74 m², financés en PLS, cette construction proposera un espace accueil et courrier, un espace club avec coin cuisine et terrasse, un local 2 roues, une salle d'étude, une laverie-lingerie, un espace de stockage (bagagerie), une salle informatique et 18 emplacements de stationnement voitures. Ces services seront accessibles aux résidents de l'immeuble réhabilité. ■

La première des deux résidences, livrée récemment, accueillera 33 étudiants. © DR

Cette résidence, qui vient d'être inaugurée, offre aux jeunes de 16 à 30 ans (jeunes travailleurs, stagiaires, étudiants et scolaires, jeunes vacanciers) un hébergement de un jour à deux ans. Arch. : MTA. © J. Damase.

Ophis Un foyer de jeunes travailleurs

C'est en 2009 que l'Ophis s'est vu confier la maîtrise d'ouvrage de La Passerelle, un foyer de jeunes travailleurs de 60 logements et 72 lits, implanté en centre-ville d'Issoire, à côté de la gare et des infrastructures sportives. Cette résidence sociale, financée en PLA-I et gérée par le CCAS de la ville, connaît un taux de remplissage de plus de 90 %.

Trait d'union entre la ville et le parc, le programme se compose de deux bâtiments dont l'architecture reprend les lignes de toit en pente en écho aux toitures voisines. La façade, habillée d'un bardage bois, est composée de blocs de verre qui rappellent les anciennes serres municipales qui jouxtent la Maison des jeunes et qui sont appelées à être transférées en périphérie pour libérer du foncier en centre-ville.

Les bâtiments se développent sur trois niveaux : les lieux de vie collectifs et administratifs, au rez-de-chaussée, les logements aux étages ainsi que les espaces Internet et télévision. Le foyer comporte une laverie, un local à vélos, trois ordinateurs accessibles gratuitement dans le salon informatique. Tous les logements disposent d'une entrée, d'un espace cuisine, d'une salle d'eau d'une chambre avec le séjour, bien identifiés par un travail sur les couleurs des murs, le traitement des sols et d'agencement d'éléments mobiles. À noter que quatre d'entre eux sont composés de trois T1 groupés avec un coin cuisine, séjour et sanitaires communs, de manière à pouvoir évoluer vers un logement classique, en cas de faible remplissage de la résidence. ■

TVA

Vérifiez le régime fiscal des acquisitions de terrains

A l'occasion des demandes d'information d'organismes Hlm, l'USH constate assez régulièrement que leurs actes d'acquisition de terrains ou d'immeubles comportent des erreurs sur le régime fiscal applicable. Détail des nouvelles règles à suivre.

Les erreurs commises sont souvent liées à une mauvaise appréhension, par les parties ou leurs conseillers, des nouvelles règles issues de la réforme de la TVA immobilière de mars 2010 ou à une imparfaite prise en compte des spécificités Hlm, qui, il faut le reconnaître, sont assez nombreuses et parfois « subtiles » pour ceux qui ne sont pas « spécialistes » en la matière.

Il est donc important, avant de signer, que les organismes vérifient, non pas uniquement la partie juridique, mais également la partie « fiscale » de leurs projets d'actes.

On s'attachera ici aux acquisitions de terrain à bâtir à titre onéreux avec, ci-contre, un tableau qui a vocation à servir de guide dans ce travail de vérification. Il peut être intéressant de transmettre ce document aux notaires avec lesquels l'organisme travaille.

Le tableau fait référence aux textes officiels sur lesquels certaines solutions s'appuient (notamment les textes du Bulletin officiel des Finances publiques).

Deux remarques préalables :

- attention à la définition du terrain à bâtir : selon l'article 257 du Code général des impôts, un terrain à bâtir est un terrain « constructible » (constructibilité reconnue, soit par un plan local d'urbanisme ou tout autre document en tenant lieu, soit par une carte communale, soit dans le cadre de l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme en cas d'absence de document d'urbanisme).

C'est aussi un terrain sur lequel il n'y a pas, déjà, une construction incorporée au sol. Ainsi, la vente d'un terrain aménagé en parking goudronné, même

C'est la situation du vendeur du terrain qui va définir le régime de TVA applicable. © DR

découvert, ou la vente de voies de circulation, n'est pas une vente de terrain à bâtir mais une vente d'immeuble bâti (cf. documentation administrative BOI-TVA-IMM-10-10-10-20). Le régime fiscal est alors différent.

En revanche, un terrain sur lequel est édifié un immeuble bâti peut être assimilé à un terrain à bâtir si cet immeuble « est impropre à un quelconque usage ». Ainsi en est-il d'une « ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti » (documentation administrative précitée). Cette situation s'apprécie au jour de la vente et non en fonction des projets de l'acquéreur (le fait de prévoir une démolition n'entraîne pas automatiquement une qualification en terrain à bâtir) ;

- c'est la situation du vendeur du terrain qui va définir, pour l'essentiel, le régime de TVA applicable. Selon son statut et l'historique du terrain dans son patrimoine, il facturera, ou non, de la TVA et, dans l'affirmative, il calculera cette TVA sur la marge ou sur le prix total. Cela relève de sa responsabilité, en tant que vendeur.

L'organisme Hlm qui achète n'a donc, a priori, pas de « maîtrise » sur le régime TVA qui va s'appliquer (si ce n'est, qu'en cas d'application de la TVA, il peut revendiquer le taux réduit). Cela étant, si le vendeur lui facture de la TVA, il pourra, en principe, la récupérer.

A l'inverse, en matière de droits d'enregistrement (ou taxe de publicité foncière), c'est l'acquéreur qui est redevable et c'est donc sa situation qui est déterminante... ; à ce niveau, la spécificité Hlm joue de manière importante puisqu'il existe de nombreuses règles dérogatoires au droit commun. ■

Thèmes : TVA terrain à bâtir et Droits d'enregistrement.

Contacts : Pascale Loiseaux, Amélie Bouret-Nouhin, Direction des études juridiques et fiscales ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél : djef@union-habitat.org

Acquisition d'un terrain à titre onéreux par un organisme Hlm

	Régime de TVA	Droits d'enregistrement
Le vendeur déclare ne pas agir en tant qu'assujetti à la TVA (mention dans l'acte)	Hors champ de la TVA	L'organisme acquéreur est redevable d'un droit au taux de 5,09 % du prix d'acquisition, sauf dans les cas suivants : – l'organisme prend un engagement de construire dans les quatre ans ou un engagement de revendre dans les cinq ans ; – l'organisme est un OPH (les OPH, en tant qu'établissements publics, bénéficient d'une exonération de droits d'enregistrement en application de l'article 1042 du CGI, sans qu'il soit besoin de prendre un engagement quelconque – cf. BOI-ENR-DMTOI-10-80-10).
Le vendeur déclare agir en tant qu'assujetti à la TVA (mention dans l'acte)	1- La cession est soumise à TVA (TVA facturée et collectée par le vendeur). L'application de la TVA n'est plus liée, comme c'était le cas auparavant, à un engagement de construire. 2- La TVA est calculée sur le prix total ou sur la marge : c'est au vendeur de le préciser (le mode de calcul dépend du point de savoir si, à l'époque où il avait lui-même acquis le terrain, il avait ou non supporté de la TVA). **Taux de la TVA :** Si l'acquéreur est un organisme Hlm, c'est le taux réduit de TVA qui s'applique (art. 278 sexies, I, 1 du CGI) quelle que soit la destination du terrain (sauf hypothèse où le terrain serait destiné à une opération sans aucun lien avec le logement social) – cf. BOI-TVA-IMM-20-10-10-10 Ce taux réduit s'applique que la TVA soit calculée sur le prix total ou sur la marge. **Mention de la TVA dans l'acte : plusieurs possibilités :** – si le vendeur a calculé une TVA sur le prix total : l'acte doit en principe détailler clairement le HT, la TVA et le TTC ; – si le vendeur a calculé une TVA sur la marge : l'acte peut détailler le HT, la TVA et le TTC ou bien ne préciser que le montant TTC (exemple de mention : « prix TTC de x €, TVA sur marge incluse »). Cette pratique est admise par l'administration fiscale (cf. BOI-TVA-IMM-10-20-10 § 50 et 270). → cette 2e solution empêche l'organisme Hlm acheteur de récupérer la TVA payée sur l'acquisition du terrain mais, elle peut présenter un intérêt dans deux cas : – pour les OPH en cas d'acquisition de terrain auprès d'une collectivité locale : dans sa documentation officielle, l'administration a admis que, si le terrain est destiné à la construction de logements locatifs sociaux, le prix du terrain soit alors exclu de l'assiette de la LASM (cf. BOI-TVA-IMM-20-10-10-10, § 230) ; – pour l'ensemble des organismes, lorsque le terrain est destiné à être revendu en tant que terrain, par exemple, dans le cadre d'une opération de lotissement : le fait de ne pas pouvoir récupérer la TVA sur l'acquisition permet de revendre le terrain avec une TVA sur la marge (et non sur le prix total), ce qui, selon les cas, peut être plus intéressant. Dans ces deux cas, il convient de se mettre d'accord sur les mentions à faire figurer dans l'acte avant sa signature.	Si la TVA est calculée sur le prix total, l'acquéreur est en principe redevable de droits au taux de 0,715 % du prix mais les organismes Hlm en sont exonérés en application des articles 1049 ou 1042 du CGI. (cf. BOI-ENR-DMTOI-10-90-20). Si la TVA est calculée sur la marge : l'organisme acquéreur est redevable d'un droit au taux de 5,09 % du prix, sauf dans les cas suivants : – l'organisme prend un engagement de construire ou de revendre ; – l'organisme est un OPH (cf. ci-dessus). **Précision sur l'engagement de construire** (article 1594-0 G du CGI) : il s'agit d'un engagement d'achever la construction dans les quatre ans (possibilité d'obtenir des prorogations). L'engagement fait l'objet d'une mention expresse dans l'acte. En principe l'engagement de construire donne lieu au paiement d'un droit fixe de 125 € mais les organismes Hlm en sont exonérés en application de l'article 1049 du CGI (cf. BOI-ENR-DMTOI-10-90-20). **Précision sur l'engagement de revendre** (articles 1115 et 1020 du CGI) : Il s'agit d'un engagement de revendre le bien dans les cinq ans. L'engagement fait l'objet d'une mention expresse dans l'acte. Il donne lieu au paiement d'un droit de 0,715 % du prix d'acquisition. Les engagements de construire ou de revendre ne doivent être pris que s'ils permettent d'éviter à l'organisme acquéreur de payer des droits de mutation plus élevés. Ainsi, un tel engagement est en principe inutile si l'acquisition est déjà exonérée en application d'une autre disposition (acquisition ayant supporté la TVA sur le prix total – art. 1049 du CGI - ou acquisition par un OPH - art. 1042 du CGI). On note toutefois que, dans certaines hypothèses, les organismes peuvent être amenés à reprendre un engagement contracté par le vendeur.

Que le vendeur soit assujetti ou non assujetti à la TVA, l'acte donne lieu au paiement de la contribution de sécurité immobilière (ex-salaire du conservateur des hypothèques) : en application de l'article 881 L du CGI, les organismes Hlm bénéficient d'une réduction de 50 % sur cette contribution, soit un taux de 0,05 % au lieu de 0,1 % (avec un minimum de perception de 15 €).

On note par ailleurs que, selon l'article 1051 du CGI, les transferts de biens de toute nature opérés entre organismes d'habitations à loyer modéré sont soumis à une imposition fixe de 125 €. Il en va de même des transferts entre organismes Hlm et organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Paiement et révision loyer

Le point sur… le prélèvement SEPA

Le prélèvement est un mode de paiement automatisé, largement répandu et utilisé par les locataires Hlm pour le règlement de leurs loyers. Des règles de normalisation bancaires sont venues modifier les modalités d'utilisation de cet instrument de paiement applicable entre les citoyens mais aussi, entre tous acteurs économiques. Coup de projecteur sur les rapports bailleurs-locataires.

Le SEPA (Single Euro Payments Area) est un moyen de paiement européen. Sa mise en place résulte d'une directive européenne[1] et d'une décision du Conseil Européen des paiements (CEP), organe de décision et de coordination dans le domaine des paiements créé par la communauté bancaire européenne en 2002. En droit français, les dispositions ont été transposées par une ordonnance n° 2009-866 du 15 juillet 2009.

Par ce mode de paiement, « en Europe, les citoyens, les entreprises et les autres acteurs économiques pourront effectuer et recevoir des paiements en euros aux mêmes conditions et avec les mêmes droits et obligations, que ce soit au-delà ou à l'intérieur des frontières nationales et où qu'ils se trouvent » (Assemblée plénière du CEP de décembre 2004).

Le SEPA est donc soit un virement, soit un prélèvement exécuté en euros, au crédit et au débit des comptes situés dans la zone SEPA[2]. Compte tenu de la cible envisagée (les locataires Hlm), le propos se limitera au prélèvement SEPA.

Le prélèvement SEPA est entré en vigueur en 2010. Nous sommes donc dans une période transitoire mais, au plus tard, le 1er février 2014, le prélèvement SEPA remplacera tous les prélèvements nationaux[3].

La migration du prélèvement national vers le prélèvement SEPA est envisagée dans les textes dans le cadre d'une poursuite des mandats existant avant la date d'entrée en vigueur du dispositif. Elle ne prive pas le débiteur de son droit de choisir un autre moyen de paiement par une révocation du mandat donné antérieurement.

La mise en place du SEPA génère des adaptations contractuelles et techniques avec les banques et les prestataires sur les logiciels de trésorerie et de comptabilité et a des incidences financières car les nouvelles versions d'outils adaptées au SEPA sont plus coûteuses.

Conditions préalables d'utilisation du SEPA

Le prélèvement SEPA repose sur un mandat double, donné sur un formulaire unique par lequel le débiteur autorise son créancier à émettre des ordres de prélèvements et sa banque à débiter son compte.

Pour pouvoir émettre des ordres de prélèvements, le créancier doit avoir signé, en ce sens, une convention de services avec sa banque, être en possession d'un « identifiant créancier SEPA » (ICS[4]) qui remplace le NNE (numéro national émetteur) ainsi que des coordonnées bancaires du débiteur.

En conséquence, le débiteur qui accepte de régler par prélèvement doit remettre à son créancier le relevé d'identité bancaire (RIB) comportant le couple IBAN (compte bancaire international) et BIC (code d'identification de la banque) fournis par sa banque. Cela fait partie des données obligatoires du mandat de prélèvement.

Après la période de transition, le couple IBAN et BIC se substituera complètement au RIB/RICE et constituera, en conséquence, l'unique moyen d'identifier le compte du débiteur.

En France, l'IBAN et le BIC figurent déjà sur les relevés d'identité bancaire. A partir du 1er février 2014, seul l'IBAN sera requis pour les opérations nationales.

Dans la mesure où, avant cette date, le créancier opère la migration du prélèvement national vers le prélèvement SEPA, le créancier doit informer le client débiteur de son intention de migrer et de la date de mise en œuvre effective en précisant l'ICS et la « référence unique de mandat » (RUM), au plus tard 14 jours avant le premier prélèvement SEPA. Sauf désaccord du débiteur, le créancier sera, à partir de cette date, mandaté pour présenter des prélèvements SEPA qui seront acheminés à la banque mandatée à débiter le compte du client.

Modalités d'utilisation

Le prélèvement SEPA peut être utilisé pour des opérations ponctuelles ou récurrentes ; il est permanent et révocable par le débiteur à tout moment.

- A l'égard de la banque du débiteur, l'opération de paiement est autorisée sur présentation des données dématérialisées du mandat donné par le débiteur. La banque du débiteur n'est pas tenue d'une obligation de contrôle des données du mandat contenues dans l'ordre de prélèvement SEPA mais elle doit émettre un rejet à la banque du créancier dès lors qu'elle reçoit une opposition à paiement de son client (voir infra).
- A l'égard de la banque du créancier, pour pouvoir être payé, le créancier doit préalablement présenter à son débiteur un formulaire de mandat comportant une RUM ainsi que son ICS. Le formulaire est complété des données concernant le débiteur (nom, prénom, adresse, l'IBAN ou le BIC de son compte) et il est daté, signé sous une formule actant l'expression du consentement du débiteur au prélèvement.

La RUM permet d'identifier le mandat. En l'occurrence, pour un créancier donné, chaque mandat de prélèvement signé par chaque débiteur est tracé. Dans le principe, à un mandat ne correspond qu'un seul contrat sous-jacent. Par conséquent, pour un organisme Hlm, cela signifie que pour chaque local loué, l'organisme Hlm devra identifier le payeur potentiel et prévoir un mandat et donc une RUM pour ce payeur.

Puis, le créancier retranscrira cette référence sur chaque ordre de prélèvement correspondant à l'exécution du mandat.

Pour définir la RUM, le créancier est libre d'attribuer la référence qu'il souhaite aux mandats (35 caractères latins max). Il doit obligatoirement conserver[5] le mandat et la RUM pour être en mesure, en cas d'opposition à paiement, de répondre à la demande de copie du mandat qui pourrait émaner de la banque.

Avant chaque prélèvement SEPA, le débiteur devra recevoir une notification préalable indiquant le montant et la date d'échéance de l'opération de paiement. Sauf accord spécifique et contractuel sur un délai plus court, le créancier est tenu de fournir au débiteur une notification préalable au moins quatorze jours calendaires avant la date d'échéance du prélèvement SEPA et ce, par tout moyen à sa convenance.

La règle du délai de quatorze jours impacte le cycle de facturation de l'organisme Hlm. Ainsi, dans les rapports bailleur-locataire, un organisme Hlm pourra-t-il prévoir un délai plus court dans le mandat (ou un avenant au bail) et, à défaut, envisager sur l'avis d'échéance mensuel à délivrer dans le délai requis, une mention suivant laquelle l'avis vaut « notification de prélèvement ». Rien n'interdit l'envoi d'un échéancier périodique, ce qui peut faciliter la gestion pour les bénéficiaires de plan d'apurement de dettes locatives.

Contestations

Le débiteur peut s'opposer auprès de sa banque au paiement du prélèvement à deux stades du processus :

- avant le règlement de l'opération : la banque n'intervenant pas dans les différents entre le créancier et débiteur, elle rejettera le prélèvement. En effet, sur instruction de son client, elle est tenue de bloquer tout prélèvement sur le compte ou les prélèvements émanant de créanciers désignés par son client ou de limiter le paiement des prélèvements à un certain montant/et ou une certaine périodicité. Avec cette règle, on peut s'attendre à une augmentation des contestations de prélèvement[6] ;
- après le règlement de l'opération : le débiteur peut obtenir le remboursement de la somme payée dans les huit semaines suivant la date de débit, dès lors que « l'autorisation donnée n'indiquait pas le montant exact de l'opération de paiement et si le montant de l'opération dépassait le montant auquel le payeur pouvait raisonnablement s'attendre en tenant compte du profil de ses dépenses passées, des conditions prévues par son contrat-cadre et des circonstances propres à l'opération » (article L. 133-25 du Code monétaire et financier).

S'agissant d'une d'opération non autorisée (absence de mandat), le débiteur dispose d'un délai de treize mois pour présenter sa demande de remboursement (article L. 133-24 du Code monétaire et financier).

Pour statuer sur une demande de remboursement relative à une opération non autorisée, sauf hypothèse de mandat révoqué ou caduc, la banque du débiteur peut, par une procédure de demande de copie, demander à la banque du créancier une copie du mandat que ce dernier est tenu de lui fournir, sauf s'il accepte le retour sur impayé pour pouvoir trancher directement le différend avec son débiteur.

Conséquences dans les rapports bailleurs-locataires

Plusieurs points de vigilance pour les bailleurs :

- si pour un même local il y a plusieurs payeurs potentiels (ce qui peut être le cas dans l'hypothèse d'une colocation, cf. article L. 442-8-4 du CCH), il faudra autant de RUM que de payeurs et, par conséquent, autant d'informations à tracer et à conserver ;
- dans l'hypothèse où, pour un logement donné, le bailleur quittance un loyer courant et une somme correspondant au règlement d'une dette locative, il devra déterminer s'il préfère associer le mandat de prélèvement et donc la RUM au compte locataire ou à la convention (contrat de location et protocole d'apurement). Dans le premier cas de figure, cela évite la multiplicité des prélèvements, dans le second cas de figure, cela présente l'avantage d'obliger le débiteur à identifier la créance qu'il souhaite contester ;
- à la date de migration vers le SEPA, les locataires en place ayant accepté le règlement de leurs loyers par prélèvement national n'auront pas à signer une nouvelle autorisation de prélèvement (ce

Processus

- Le créancier adresse au débiteur le mandat de prélèvement SEPA, préalablement complété des données le concernant, dont l'ICS ;
- s'il accepte ce mode de paiement, le débiteur lui retourne le mandat avec un RIB (relevé d'identité bancaire) comportant le couple IBAN et BIC ;
- le créancier dématérialise certaines données du mandat pour pouvoir transmettre à sa banque l'ordre de prélèvement SEPA et il conserve le mandat, sous forme papier ou dématérialisée, aussi longtemps que dure la relation contractuelle ou, du moins, tant que le mandat n'a pas été révoqué ou n'est pas caduc (voir infra). C'est donc la différence majeure que l'on peut souligner avec le prélèvement national pour lequel c'est la banque qui conserve l'autorisation de prélèvement ;
- sur indication par le créancier du montant et de la date de prélèvement, au moins quatorze jours avant l'opération, le débiteur provisionne son compte ;
- il existe deux délais de présentation du prélèvement à la banque du débiteur : dans le cas d'un prélèvement ponctuel, basé sur une autorisation pour un seul prélèvement, la présentation doit intervenir dans les cinq jours ouvrés avant la date d'échéance et dans le cas des prélèvements récurrents, le délai est ramené à deux jours ouvrés* ;
- à défaut d'opposition, la banque du débiteur exécute l'opération de paiement.

** En cas de d'un changement de domiciliation et d'un premier prélèvement SEPA après migration, le délai est également de deux jours.*

principe de continuité des mandats[7] sera porté à leur connaissance par leur banque tenue de les informer sur les principes d'utilisation du SEPA et les modalités de la migration).

En revanche, les locataires devront recevoir du bailleur une information sur la mise en œuvre du SEPA dans la mesure où, à l'égard de sa banque, il s'est engagé sur la gestion du mandat et aussi à répondre des réclamations sur le mandat. Le bailleur devra donc indiquer aux locataires : son ICS, le ou les RUM, les coordonnées auxquelles les débiteurs devront adresser leur demande de modification ou de révocation du mandat ainsi que les coordonnées du destinataire des réclamations relatives au prélèvement SEPA. En tout état de cause, le bailleur devra adapter son cycle de facturation ou définir des règles pour pouvoir respecter la règle de notification préalable du prélèvement (voir supra, « modalités d'utilisation »).

S'agissant des nouveaux entrants :

- soit en accord avec le locataire, le bailleur mentionne sur le mandat de prélèvement ou tout autre document (avenant au bail) que la date de notification du prélèvement interviendra dans un délai inférieur à quatorze jours, à spécifier soit, le bailleur mentionne sur le premier avis d'échéance la date du prélèvement SEPA, cet avis devra être transmis quatorze jours avant l'opération de paiement ;
- le bailleur doit conserver la RUM : cet archivage s'inscrit dans le même processus que tout document de gestion du compte locataire ; qu'il y ait un ou plusieurs RUM pour un logement, cette référence doit être envisagée comme une annexe du contrat de location et doit être conservée aussi longtemps que dure la relation contractuelle. De facto, le délai de conservation est abrégé si le mandat de prélèvement est révoqué ou devient caduc. Cet archivage peut être assuré par le bailleur ou externalisé ;
- en présence de débiteurs bénéficiant de moratoires, il convient de noter qu'après la migration en prélèvement SEPA, le mandat donné par le débiteur devient caduc dès lors qu'aucun ordre de prélèvement n'a été présenté pendant une période de 36 mois : pour pouvoir émettre de nouveaux prélèvements, le bailleur devra faire signer au débiteur un nouveau mandat qui comportera un nouveau RUM ;
- les changements de coordonnées bancaires du débiteur (n° de compte ou établissement bancaire) n'impactent pas le mandat. Pour la gestion des réclamations éventuelles, le créancier doit cependant conserver l'historique de ces changements et actualiser les données des prélèvements SEPA (l'ordre de prélèvement contenant les données modifiées doit être transmis à la nouvelle banque du débiteur au plus tard cinq jours ouvrés avant l'échéance) ;
- en cas de changement de données du créancier (changement de dénomination, restructuration, groupement de sociétés, cession totale ou partielle de créance, etc.), hormis le fait que celui-ci devra informer ses débiteurs, cela donnera lieu à modification de l'ICS et de la RUM. ■

Thème : loyer-paiement/révision.

Contact : Huberte Weinum, Tél. : 01 40 75 78 60, Mél : djef@union-habitat.org

(1) Directive2007/64/CE (services de paiement dans le marché intérieur) et Règlements 924/200/CE et 260/2012/CE.
(2) 32 pays : Etats membres de l'Union Européenne et l'Islande, la Norvège, le Liechtenstein, la Suisse et Monaco ; en ce qui concerne la France, les départements et régions d'Outremer (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte), de même que les territoires de Saint-Pierre-et-Miquelon, Saint-Barthélemy et la partie française de Saint-Martin font partie de l'espace SEPA.
(3) Il est déjà en vigueur dans les Caisses d'épargne depuis le 1er novembre 2010.
(4) L'ICS est fourni par la Banque de France à la banque du créancier sur demande de celui-ci. Cet identifiant fait partie des données du mandat signé par le débiteur et il doit obligatoirement figurer sur les messages interbancaires.
(5) Les banques offrent des services d'archivage mais comme tout service bancaire, ils sont tarifés.
(6) Dans le cadre du régime antérieur à l'ordonnance de 2009, dès lors que la banque était en possession d'une autorisation de prélèvement et d'une provision suffisante sur le compte, le prélèvement était honoré.
(7) Article 19 de l'ordonnance n° 2009-866.

Question/réponse

Lorsqu'un demandeur de logement social, ayant présenté sa candidature sur deux départements, se voit attribuer un logement, doit-on conserver sa demande active sur le deuxième département ?

La demande de logement social enregistrée dans le serveur le reste tant qu'elle est renouvelée par le demandeur.

De sorte qu'un candidat ayant présenté une demande de logement sur deux départements et qui est donc titulaire de deux numéros d'enregistrement, verra sa demande radiée uniquement sur le département au titre duquel il a bénéficié d'une attribution. S'il ne renonce pas, par écrit, (article R. 441-2-8 b du CCH) à sa demande sur le deuxième département, il reste inscrit jusqu'au non-renouvellement éventuel de sa demande dans le fichier départemental concerné.

Le gestionnaire du fichier ou le service d'enregistrement ne peut donc radier unilatéralement sa demande. ■

Fax juridique

CGLLS
Arrêté du 9 avril 2013 portant nomination au conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement locatif social, M. Frédéric Paul (publié au JO du 18 avril 2013).

Droit de préemption
Décision n° 2013-309 QPC du Conseil constitutionnel du 26 avril 2013 (publié au JO du 28 avril 2013).

Stratégie - prospective
Décret n° 2013-333 du 22 avril 2013 portant création du Commissariat général à la stratégie et à la prospective (publié au JO du 23 avril 2013).

TVA - facture électronique
– Décret n° 2013-350 du 25 avril 2013 modifiant les dispositions de l'annexe III au Code général des impôts relatives aux factures transmises par voie électronique en matière de taxe sur la valeur ajoutée (publié au JO du 26 avril 2013).
– Arrêté du 25 avril 2013 portant modification des dispositions de l'article 41 septies de l'annexe IV au Code général des impôts relatif aux factures transmises par voie électronique (publié au JO du 26 avril 2013).

vient de paraître

LES CAHIERS
Droit et fiscalité
Construire moins cher en économisant une part du foncier :
les principaux outils juridiques
à la disposition des organismes Hlm
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
n° 151
Les collections d'Actualités habitat
Avril 2013 / 25€

Droit et fiscalité

Construire moins cher en économisant une part du foncier : les principaux outils juridiques à la disposition des organismes Hlm

A l'heure où le Gouvernement a fixé des objectifs annuels ambitieux de réalisation de logements et où le prix des terrains représente une part non négligeable du coût de production des logements, il est important de rappeler que la construction de ces logements n'implique pas nécessairement que les organismes Hlm soient propriétaires du foncier sur lequel les logements vont être réalisés.
En effet, les attributs du droit de propriété peuvent être dissociés entre le propriétaire du terrain et le maître d'ouvrage des logements à travers des formules de démembrement du droit de propriété telles que le bail emphytéotique, le bail à construction, le bail à réhabilitation ou l'usufruit locatif social qui permettent au maître d'ouvrage Hlm de réaliser des logements sociaux en économisant une part importante du coût du foncier.
Ce cahier se propose de faciliter le recours des organismes Hlm à ces montages en présentant leurs principales caractéristiques, leurs avantages et leurs inconvénients ainsi que des exemples d'utilisation par des organismes.

Contact : Florence Slove, directeur, direction des études juridiques et fiscales ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél : djef@union-habitat.org

Dès la parution d'une publication, un exemplaire est adressé gracieusement à chaque organisme. Pour toute commande supplémentaire (prix = 25 € TTC, port compris), écrire à la Direction des activités promotionnelles de l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08.

protection mécanique et électronique

protéger, c'est s'ouvrir l'avenir

www.sitexfr.com
commandes@sitex-fr.com
0892 707 607*
7j/7 - 24 h/24
*0,337€ TTC / mn

Protéger un appartement
vacant du squat et des dégradations,
c'est accélérer l'arrivée de nouvelles familles...

Protéger un immeuble par la vidéoprotection,
c'est réduire les incivilités
et améliorer ainsi le cadre de vie de ses habitants,

Protéger un immeuble en chantier
ou une friche industrielle,
c'est préserver son investissement du vol
et ménager sa responsabilité en cas d'incident,
c'est accélérer la réhabilitation
ou l'implantation de nouvelles activités...

Protéger, c'est à chaque fois participer au mieux vivre,
redonner le sourire aux résidents,
baisser les charges, et s'ouvrir l'avenir.

PROTECTION MÉCANIQUE

ALARME

VIDÉOPROTECTION

DÉTECTEUR DE FUMÉE

CONTRÔLE D'ACCÈS

Sitex

protéger, c'est s'ouvrir l'avenir

SITEX SAS | 163 bis avenue de Clichy - Le Cardinet | 75017 Paris